Cena numeru 30 gr. Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem.
Nr 8—9. Warszawa, sierpień-wrzesień 1938 r. **Rok I.**

NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA

W ŚWIETLE PRAWA i ORZECZNICTWA

MIESIĘCZNIK
pod redakcją **Adwokata Dr Stefana Cypina**

TREŚĆ NUMERU:

Redakcja: ul. Kr. Alberta I Nr 6, tel. 336-53. **Administracja:** ul. Królewska 25, tel. 239-18
Prenumerata roczna złotych 3. **Konto P. K. O. 12.794.**

Adw. Dr Stefan CYPIN

O konieczności nowelizacji niektórych przepisów K. P. C.

Obowiązujący od bez mała 5 lat Kodeks Postępowania Cywilnego wywołał niedawno na łamach prasy prawniczej ożywioną dyskusję w przedmiocie konieczności nowelizacji szeregu przepisów tego kodeksu i dostosowania ich do wymogów życia praktycznego.

Nie wchodząc w szczegóły tej dyskusji, pragniemy na tym miejscu zastanowić się nad pewną tylko grupą przepisów K. P. C., ściśle dotyczącą miejskiej własności nieruchomej, a mianowicie nad kwestią natychmiastowej wykonalności wyroków pierwszej instancji, orzekających eksmisję z lokali.

Musimy stwierdzić, że **normy kodeksowe, w grę tu wchodzące, nie wytrzymały próby życia i stworzyły po stronie niesumiennych dłużników możliwość nadużywania prawa,** często w sposób niesłychanie jaskrawy, obrażający elementarne poczucie prawne i wysoce krzywdzący właściciela nieruchomości.

Art. 355 K. P. C. przewiduje, iż na wniosek powoda sąd nada wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli: 1) zasądza żądanie pozwu na podstawie uznania ze strony pozwanego, 2) zasądza alimenty lub wynagrodzenie za pracę, 3) wyrok jest zaoczny, 4) wyrok zapadł w sprawie, która według przepisów K. P. C. może być rozpoznana przez wydział handlowy, 5) wyrok zapadł w sprawie z wekslu, czeku lub dokumentu publicznego, wreszcie — 6) opóźnienie uniemożliwiłoby lub znacznie utrudniło wykonanie wyroku, albo naraziło powoda na straty.

Z powyższego wynika, że w sprawach o eksmisję (czy to z powodu niepłacenia komornego, czy też z powodu wypowiedzenia najmu względnie z innej przyczyny) **z reguły wyrok nie może być opatrzony rygorem natychmiastowej wykonalności,** przy czym dotyczy to w równym stopniu lokali, podlegających, jak i nie podlegających ustawie o ochronie lokatorów. Pod tym względem rzuca się w oczy wyraźnie gorsze potraktowanie spraw eksmisyjnych w porównaniu ze sprawami handlowymi, o wynagrodzenie za pracę itp.

Jedyny wyjątek, w interesującej nas dziedzinie, przewiduje K. P. C., w wypadku, gdy opóźnienie uniemożliwiłoby lub znacznie utrudniłoby wykonanie wyroku, albo naraziłoby powoda na straty. W związku z tym należy jednak zauważyć, że okoliczność narażenia właściciela domu na straty w razie nienadania wyrokowi rygoru musi być udowodniona, co dość często jest rzeczą bardzo trudną, że stosownie do art. 356 § 3. K. P. C. nadanie wyrokowi rygoru w tego rodzaju wypadkach musi być uzależnione od złożenia przez powoda zabezpieczenia, wreszcie, że sądy stosują powołany przepis nader powściągliwie i z reguły odmawiają nadania wyrokowi eksmisyjnemu rygoru, nawet pod warunkiem złożenia zabezpieczenia.

W rezultacie powstaje sytuacja taka, że niewypłacalny lokator b. często wykorzystuje wszelkie możliwości proceduralne celem jak najdłuższego przewlekania sprawy, wnosi pisma procesowe bez opłat sądowych, albo z innymi brakami (do uzupełniania których zostaje wezwany przez sąd), składa oczywiście bezzasadne apelacje, zgłasza fikcyjne dowody itp. itp. W wyniku tego kompleksu czynności wykonanie wyroku przesunięte zostaje o kilka miesięcy, co dla właściciela domu najczęściej oznacza niepowetowaną stratę kilku miesięcy komornego.

Nie trzeba dodawać, że tego rodzaju postępowanie złośliwych i niesumiennych dłużników ma przy tym znaczenie wybitnie demoralizacyjne i podrywające poczucie ładu i słuszności w społeczeństwie.

Jeśli zestawimy przepisy K. P. C., dotyczące natychmiastowej wykonalności wyroków eksmisyjnych, z odnośnymi normami dzielnicowych ustaw proceduralnych, które obowiązywały przed wejściem w życie jednolitej procedury cywilnej, dojdziemy do wniosku, że przepisy dzielnicowe bardziej odpowiadały wymogom życia praktycznego.

Rosyjska ustawa postępowania cywilnego zawierała artykuł, przewidujący nadanie wyrokowi rygoru tymczasowego wykonania w wypadkach, gdy po upływie terminu najmu najemca obowiązany jest na mocy wyroku opróżnić lub oddać majątek, będący przedmiotem najmu (art. 737 p. 2). Ponadto istniał w rosyjskiej u. p. c. samodzielny przepis, przewidujący nadanie rygoru, gdy wobec szczególnych okoliczności sprawy, zwłoka w wykonaniu wyroku mogła spowodować dla strony wygrywającej znaczną szkodę lub uniemożliwić samo wykonanie (art. 737 p. 4).

Jeszcze pełniejsze ujęcie miało miejsce w niemieckiej procedurze cywilnej, która stanowiła, iż będzie nadany rygor wyrokom, dotyczącym m. in. sporów między wynajmującym i biorącym w najem lub podnajmującym lokale lub inne pomieszczenia lub między biorącym w najem i podnajmującym te pomieszczenia o ich oddanie, użytkowanie lub opuszczenie, jak również o zatrzymanie rzeczy, wstawionych do wynajętych pomieszczeń przez najmującego lub podnajmującego (§ 709 ust. 1). I tutaj zupełnie niezależnie od powołanego przepisu, specjalnie dotyczącego najmu, istniało osobne postanowienie w przedmiocie nadawania rygoru w wypadkach, gdy odroczenie wykonania wyroku wyrządziłoby wierzycielowi szkodę, ciężką do powetowania lub dochodzenia (§ 716).

Zdaje się nie ulegać żadnej wątpliwości, że **specjalna norma odnośnie do wyroków, dotyczących najmu, jest bezwarunkowo potrzebna.**

Znowelizowanie art. 355 K. P. C. przez dodanie do wyszczególnionych tam przypadków stosowania rygoru natychmiastowej wykonalności — wyroków, orzekających eksmisję z lokali, jest koniecznością.

A. BOJKO, Mgr. Praw

Nowe obciążenia własności nieruchomej

(Podatek drogowy)

W N-rze 59 Dziennika Ustaw z dnia 12 sierpnia r. b. ogłoszona została ustawa „o poprawie finansów związków samorządu terytorialnego i o zmianie ustawy o tymczas. uregulowaniu finansów komunalnych“, przynosząca nowe obciążenia własności nieruchomej w miastach. Ustawa ta wprowadza mianowicie nowy podatek drogowy oraz specjalne dopłaty drogowe.

Zwrócić należy uwagę, że zmieniona została dotychczasowa terminologia: „opłaty i dopłaty drogowe“ na **„podatek drogowy“**, zresztą zupełnie — naszym zdaniem — słusznie, gdyż dopłaty te nie są niczym innym, jak tylko podatkami.

Nowy podatek drogowy może być pobierany przez wojewódzkie i powiatowe związki samorządowe — na budowę i utrzymanie dróg wojewódz-

kich i powiatowych oraz na zapomogi dla gmin wiejskich i miast niewydzielonych na budowę i utrzymanie dróg gminnych, wreszcie przez miasta wydzielone z powiatów (a więc i Warszawę)— na budowę i utrzymanie dróg w obrębie granic tych miast.

Podatek drogowy obciąża położone na obszarze danego związku samorządowego nieruchomości, a w miastach niewydzielonych również nieruchomości podlegające temu podatkowi. Nieruchomości zaś podlegające podatkowi od nieruchomości w miastach **wydzielonych** (a więc i w Warszawie) nie są obciążone podatkiem drogowym.

Jak z powyższego widać, nowym podatkiem obciążone są przede wszystkim domy nowowybudowane, korzystające czasowo z ustawowego zwolnienia od podatku od nieruchomości, np. z ulg dla nowowzniesionych budowli, ulg inwestycyjnych, domy zaś stare — z wyjątkiem domów w miastach niewydzielonych — są wolne od podatku drogowego.

Przepis ten jest zupełnie słuszny, jeśli się zważy, że stare domy są bardziej obciążone podatkami od domów nowowybudowanych, budzi jednak pewne zastrzeżenie, jeżeli chodzi o nowe domy, a mianowicie istnieje obawa, że opodatkowanie nowych domów wywrze wpływ hamujący na dalszy rozwój budownictwa w kraju.

Co się tyczy wysokości podatku drogowego, ustawa określa najwyższe obciążenie tym podatkiem, które nie może przekraczać 3,5% podstawy wymiaru podatku od nieruchomości, względnie 3,5% podstawy idealnego wymiaru podatku od nieruchomości, czasowo zwolnionych od tego podatku (tj. nowowybudowanych).

Ustawa dopuszcza jednak podwyższenie podatku drogowego w wyjątkowych wypadkach za zezwoleniem Ministra Spraw Wewnętrznych, nie więcej jednak, niż o 50%.

Jeżeli chodzi o miasta **wydzielone**, ustawa zawiera zastrzeżenie, że podatek drogowy łącznie z dodatkiem do podatku od nieruchomości nie może przekraczać 7% podstawy wymiaru podatku od nieruchomości.

Nieruchomości, opłacające koszty pierwszego urządzenia ulic i placów na mocy art. 174 ustawy z 14 lipca 1936 r. o zmianie prawa budowlanego z 1928 r. (Dz. U. Nr 56, poz. 405), są wolne przez lat 6 od podatku drogowego.

Nadmienić należy, że przepisy o podatku drogowym będą miały po raz pierwszy zastosowanie przy wymiarze podatku drogowego: w odniesieniu do miast wydzielonych za drugie półrocze okresu budżetowego 1938/39, w odniesieniu do powiatowych i wojewódzkich związków samorządowych — za okres budżetowy 1939/40.

Na zakończenie należy wspomnieć o tzw. **specjalnych dopłatach**, przewidzianych w nowej ustawie. Dopłaty te mogą być pobierane na budowę dróg o twardej nawierzchni i utrzymanie dróg samorządowych od tych właścicieli nieruchomości, którzy otrzymują z dróg specjalne korzyści gospodarcze lub nadmiernie zużywają drogi. Przepisy o pobieraniu tych dopłat będą miały zastosowanie po raz pierwszy przy wymiarze dopłat za okres budżetowy 1939/40.

Ustawa uchyla jednocześnie z dniem 1 kwietnia 1939 r. przepisy art. 19 i art. 23 ustawy drogowej z 10 grudnia 1920 r., w części dotyczącej wymiaru i poboru opłat i specjalnych dopłat drogowych na budowę i utrzymanie dróg samorządowych.

Nadmieniamy, że omawiana ustawa nie obowiązuje na obszarze województwa śląskiego.

USTAWA

z dnia 5 sierpnia 1938 r.

o poprawie finansów związków samorządu terytorialnego i o zmianie ustawy o tymcz. uregul. finansów komunalnych.

(Dz. Ust. Nr 59, poz. 455).

Zmiany w ustawie o tymcz. uregul. finansów komunalnych.

Art. 5. W ustawie z dnia 14 sierpnia 1923 r. o tymczasowym uregulowaniu finansów komunalnych (Dz. U. R. P. z 1936 r. Nr 62, poz. 454) wprowadza się następujące zmiany:

. . . .

3) przed art. 12 wstawia się nowy tytuł:

„8a. Podatek drogowy" —,

a w miejsce uchylonego art. 12 wstawia się nowy art. 12 treści następującej:

„Art. 12. (1) Podatek drogowy może być pobierany przez:

a) wojewódzkie związki samorządowe na budowę i utrzymanie dróg wojewódzkich,

b) powiatowe związki samorządowe na budowę i utrzymanie dróg powiatowych oraz na zapomogi dla gmin wiejskich i miast niewydzielonych z powiatowych związków samorządowych na budowę i utrzymanie dróg gminnych,

c) miasta wydzielone z powiatowych związków samorządowych na budowę i utrzymanie dróg w obrębie granic administracyjnych tych miast.

(2) Podatek drogowy obciąża położone na obszarze danego związku samorządowego:

a) grunty, podlegające państwowemu podatkowi gruntowemu,

b) przedsiębiorstwa przemysłowe i handlowe, wykupujące świadectwa przemysłowe i karty rejestracyjne, a od dnia 1 stycznia 1940 r. karty rejestracyjne, przewidziane w ustawie z dnia 25 kwietnia 1938 r. o opłatach rejestracyjnych od przedsiębiorstw i zajęć (Dz. U. R. P. Nr 34, poz. 293),

c) nieruchomości czasowo zwolnione od podatku od nieruchomości, a w gminach wiejskich i miastach niewydzielonych również nieruchomości podlegające temu podatkowi.

(3) Najwyższe obciążenie podatkiem drogowym nie może przekraczać:

a) 75% wymiaru państwowego podatku gruntowego, obliczonego bez oddzielnego dodatku i ulg, przewidzianych w art. 7 i 8 dekretu Prezydenta R. P. z dnia 4 listopada 1936 r. o zmianie przepisów o państwowym podatku gruntowym (Dz. U. R. P. Nr 85, poz. 593),

b) 15% cen świadectw przemysłowych i kart rejestracyjnych, przewidzianych w ustawie z dnia 15 lipca 1925 r. o państwowym podatku przemysłowym (Dz. U. R. P. z 1936 r. Nr 46, poz. 339), a od 1 stycznia 1940 r. 25% ceny kart rejestracyjnych, przewidzianych w załączniku do art. 7 ustawy z dnia 25 kwietnia 1938 r. o opłatach rejestracyjnych od przedsiębiorstw i zajęć (Dz. U. R. P. Nr 34, poz. 293); 50% zaś od zakładów i przedsiębiorstw, wymienionych w działach I lit. a) i II lit. a) części III tegoż załącznika, jeżeli zatrudniają ponad 100 pracowników,

c) 3,5% podstawy wymiaru podatku od nieruchomości, ustalonej w myśl przepisów dekretu Prezydenta R. P. z dnia 14 stycznia 1936 r. o podatku od nieruchomości (Dz. U. R. P. Nr 3, poz. 14), względnie 3,5% podstawy idealnego wymiaru podatku od nieruchomości, czasowo zwolnionych od podatku od nieruchomości.

(4) W przypadkach, zasługujących na szczególne uwzględnienie, Minister Spraw Wewnętrznych w porozumieniu z Ministrem Skarbu może zezwolić na podwyższenie norm w ust. (3) lit. a), b), c) — nie więcej jednak niż o 50%.

(5) W miastach wydzielonych łączne obciążenie dodatkiem do podatku od nieruchomości i podatkiem drogowym nie może przewyższać 7% podstawy wymiaru podatku od nieruchomości.

(6) Nieruchomości, opłacające koszty pierwszego urządzenia ulic i placów na mocy art. 174 ustawy z dnia 14 lipca 1936 r. o zmianie rozporządzenia Prezydenta R. P. z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. Nr 56, poz. 405), są wolne przez lat 6 od podatku drogowego.

(7) Wpływy z podatku drogowego mogą być użyte wyłącznie na cele, wskazane w ust. (1).

(8) Szczegółowe przepisy o wymiarze i poborze podatku drogowego ustala w drodze rozporządzenia Minister Spraw Wewnętrznych w porozumieniu z Ministrami Skarbu i Komunikacji".

5) po art. 32 dodaje się nowe artykuły 32a, 32b, 32c, w brzmieniu następującym:

„Art. 32a. (1) Na podstawie zatwierdzonej przez władzę nadzorczą uchwały organu stanowiącego wojewódzki bądź powiatowy związek samorządowy może pobierać na budowę drogi o twardej nawierzchni specjalne dopłaty od tych właścicieli gruntów i nieruchomości, przedsiębiorstw przemysłowych i handlowych, którym budowane drogi przynoszą korzyści gospodarcze i udogodnienia.

(2) Specjalne dopłaty na budowę, pobierane na podstawie ust. (1), nie mogą przekraczać 35% kosztów budowy drogi o nawierzchni szutrowej, szerokości, nie przekraczającej 5 metrów — po potrąceniu świadczeń w naturze — oraz nie mogą obciążać właścicieli w pasie przydrożnym, szerszym niż 3 km z każdej strony drogi. Wymiar dopłaty dla indywidualnego płatnika nie może przewkraczać w strefie do 1 km 80% podatku drogowego, pobieranego na zasadzie art. 12, w strefie drugiego km. 60%, w strefie pozostałej 40%. O przynależności do odnośnej strefy decyduje położenie ośrodka gospodarczego obiektu podatkowego. Pobór tej dopłaty może trwać najwyżej lat 10.

Art. 32b. (1) Na podstawie zatwierdzonej przez władzę nadzorczą uchwały organu stanowiącego związek samorządowy może pobierać na utrzymanie dróg specjalne dopłaty od osób, nadmiernie zużywających drogi.

(2) Dla oceny nadmiernego zużycia drogi miarodajnym jest powiększenie kosztów utrzymania drogi w stosunku do przeciętnych kosztów utrzymania na obszarze związku samorządowego dróg tej samej kategorii i o nawierzchni tego samego typu, co droga nadmiernie zużywana. Ogólna suma dopłat za nadmierne zużycie drogi nie może przewyższać różnicy między przeciętnymi kosztami utrzymania na obszarze związku dróg tej samej kategorii o nawierzchni tego samego typu, co droga nadmiernie zużywana, a kosztem utrzymania tej drogi.

(3) Dopłaty mogą być zastąpione przez ryczałt umówiony między władzą wymiarową a płatnikiem.

Art. 32c. (1) Do poboru i wymiaru dopłat drogowych stosują się przepisy ustawy niniejszej, dotyczące samoistnych danin komunalnych.

(2) Szczegółowe przepisy o wymiarze i poborze dopłat drogowych ustala w drodze rozporządzenia Minister Spraw Wewnętrznych w porozumieniu z Ministrami Skarbu i Komunikacji".

Przepisy przejściowe i końcowe.

Art. 7. 1) Przepisy art. 12 ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o tymczasowym uregulowaniu finansów komunalnych w brzmieniu, nadanym art. 5 ustawy niniejszej, będą miały po raz pierwszy zastosowanie przy wymiarze podatku drogowego: w odniesieniu do miast wydzielonych za drugie półrocze okresu budżetowego 1938/39, w odniesieniu do powiatowych i wojewódzkich związków samorządowych — za okres budżetowy 1939/40.

(2) Przepisy art. 32a, 32b, 32c ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o tymczasowym uregulowaniu finansów komunalnych, w brzmieniu, nadanym art. 5 niniejszej ustawy, będą miały zastosowanie po raz pierwszy przy wymiarze dopłat drogowych za okres budżetowy 1939/40.

Art. 8 (1) Z dniem 1 kwietnia 1939 r. uchyla się przepisy art. 19 i art. 23 ustawy z dnia 10 grudnia 1920 r. o budowie i utrzymaniu dróg publicznych w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. R. P. z 1921 r. Nr 6, poz. 32) w części, dotyczącej wymiaru i poboru opłat i specjalnych dopłat drogowych na budowę i utrzymanie dróg samorządowych.

(2) Ilekroć w obowiązujących przepisach powołane są przepisy, uchylone na podstawie ustępu poprzedzającego, należy zamiast nich stosować odpowiednie przepisy art. 12, 32a, 32b i 32c ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o tymczasowym uregulowaniu finansów komunalnych w brzmieniu nadanym art. 5 ustawy niniejszej.

Art. 9. Ustawa niniejsza nie obowiązuje na obszarze województwa śląskiego.

Art. 10. Wykonanie ustawy niniejszej porucza się Ministrom Spraw Wewnętrznych i Skarbu.

Art. 11. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia *).

*) tj. 12 sierpnia 1938 r.

OKÓLNIK

MINISTERSTWA SKARBU

z dnia 24 czerwca 1938 r. L. D. V. 8365/3/38

w sprawie stosowania art. 2 pkt 5 dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej o podatku od nieruchomości

(Dz. Urz. Min. Skarbu Nr 18 z 1938 r., poz. 454).

W myśl art. 2 pkt 5 dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 stycznia 1936 r. o podatku od nieruchomości (Dz. U. R. P. Nr 3, poz. 14) **wolne są od podatku od nieruchomości grunty niezabudowane, których rozporządzalność na cele budowlane jest ograniczona ustawami, nie pozwalającymi na natychmiastową ich budowę.**

Według przepisu § 10 rozporządzenia Ministra Skarbu z dnia 20 kwietnia 1936 r. o wykonaniu powyższego dekretu (Dz. U. R. P. Nr 33, poz. 259) wolne są od podatku grunty, nie mogące być zabudowane na podstawie obowiązujących przepisów, a w szczególności prawa budowlanego (Dz. U. R. P. z 1928 r. Nr 23, poz. 202 i Dz. U. R. P. z 1930 r. Nr 86, poz. 663) i prawa górniczego (Dz. U. R. P. z 1930 r. Nr 85, poz. 654) oraz rozporządzeń i zarządzeń właściwych władz, wydanych na podstawie tych przepisów.

W związku z przytoczonymi przepisami prawnymi niektóre z izb skarbowych mają wątpliwości, **czy brak prawomocnych planów zabudowania osiedli lub ich części, o których jest mowa w art.art. 7—51 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. z 1928 r. Nr 23, poz. 202), stanowi w myśl prawa budowlanego przeszkodę w natychmiastowym zabudowaniu gruntów, położonych na terenach tych osiedli lub ich części.**

W tej sprawie Ministerstwo Skarbu po porozumieniu się z Ministerstwem Spraw Wewnętrznych wyjaśnia, co następuje:

Brak planów zabudowania osiedli lub ich części, wymienionych w art. art. 7—51 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. Nr 23, poz. 202), uzupełnionego rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 3 grudnia 1930 r. (Dz. U. R. P. Nr 86, poz. 663), względnie istnienie takich planów, lecz jeszcze nieprawomocnych, nie stanowi samo przez się przeszkody w świetle przepisów prawa budowlanego do zabudowania gruntów niezabudowanych, znajdujących się na terenach tych osiedli lub ich części — **i tym samym nie uzasadnia zwolnienia tychże gruntów od podatku od nieruchomości** z mocy przytoczonego na wstępie postanowienia art. 2 pkt 5 dekretu — o ile te tereny (grunty niezabudowane) mogą być zabudowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

O tym jednak, czy omawiane grunty, położone na terenach osiedli lub ich części, nieposiadających planów zabudowania, lub wprawdzie posiadających plany zabudowania, lecz jeszcze nie prawomocne mogą być w danym roku podatkowym zabudowane, decydują właściwe władze budowlane.

W przypadkach zatem, gdy płatnicy w toku postępowania wymiarowego lub odwoławczego zakwestionują obowiązek podatkowy gruntów niezabudowanych z uwagi na brak prawomocnego planu zabudowania terenów, na których wzmiankowane grunty są położone, **władze skarbowe winny żądać od płatników zaświadczeń władz budowlanych, że w danym roku podatkowym odnośne grunty w myśl przepisów prawa budowlanego nie mogą być zabudowane.**

Dyrektor Departamentu:
(—) Dr Lubowicki

Wł. BOJANOWSKI

Orzeczenie N.K.R. dla dozorców domowych na r. 1938/39

W „Zbiorze Układów Zbiorowych Pracy" z dnia 14 lipca 1938 r. Nr 39 zostało ogłoszono nowe orzeczenie Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej dla dozorców domowych obowiązujące w Warszawie od dnia 1 lipca 1938 r.

Orzeczenie to w zasadzie nie odbiega bardzo od postanowień orzeczenia N.K.R. z r. 1937/38. Poniżej podajemy pełny tekst tego orzeczenia, tu ograniczymy się tylko do zwrócenia uwagi Czytelników na istotniejsze zmiany wprowadzone obecnie w zestawieniu z poprzednio obowiązującymi orzeczeniami N.K.R.

W § 1 uzupełniono dawny przepis w ten sposób, że do słów „właścicieli nieruchomości" dodano „**i dzierżawców**", tak więc nowe orzeczenie dotyczyć będzie odtąd nie tylko właścicieli lecz i dzierżawców nieruchomości w Warszawie.

W tymże § 1 dodano nowy ustęp, który stanowi, że od 1 lipca 1938 r. może jako dozorca domu być przyjęta **tylko osoba zameldowana w Biurze Meldunkowym Zarządu Miejskiego w W-wie i na objęcie stanowiska dozorcy skierowana przez Biuro Pośrednictwa Funduszu Pracy lub przez miejscowe Społeczne Biura Pośr. Pracy.** Przepis ten jednak — zdaniem naszym — jest przepisem porządkowym niewyposażonym w żadną sankcję, przy czym należy zaznaczyć, że ani wspomniane orzeczenie, ani żadna inna ustawa nie przewidują możliwości unieważnienia umowy indywidualnej zawartej z dozorcą nie zameldowanym w Biurze Meldunkowym Zarz. Miejskiego w W-wie, względnie nie skierowanym przez Fundusz Pracy.

§ 2 orzeczenia zawiera nowy, o wielkiej doniosłości przepis stanowiący, iż **„indywidualne**

umowy o pracę, zawierające dla dozorców domowych warunki mniej korzystne, niż warunki niniejszego orzeczenia, zastąpione są z mocy prawa postanowieniami niniejszego orzeczenia". Jest to powtórzenie art. 7 ust. 2 ustawy z 14 lipca 1937 r. o układach zbiorowych pracy (Dz. U. Nr 31/37 r. poz. 242), regulującej tryb i warunki zawierania układów zbiorowych pracy w ogóle, a dotyczącej także umów zbiorowych zawieranych z dozorcami.

Wg. dotychczasowych orzeczeń N.K.R., zmiana warunków mniej korzystnych dla dozorców na warunki ustalone w orzeczeniu mogła nastąpić **tylko na żądanie dozorcy**, przy czym zmiana taka obowiązywała jedynie na przyszłość, tj. od czasu zgłoszenia żądania (zob. § 3 Orzeczenia na r. 1936/37).

Orzeczenie na r. 1937/38 zawierało postanowienie, że począwszy od 1 lipca 1937 r. niższe wynagrodzenia wypłacane dotąd na zasadzie indywidualnych umów ulegają podwyżce do wysokości ustalonej w orzeczeniu. Już więc na podstawie dawnego orzeczenia z roku ubiegłego dozorca mógł w każdej chwili domagać się od właściciela podwyżki wynagrodzenia.

Obecne orzeczenie w sposób wyraźny stanowi, że z mocy samego prawa, poczynając od 1 lipca 1938 r. indywidualne umowy, zawierające dla dozorców warunki mniej korzystne zastąpione będą postanowieniami orzeczenia.

§ 4 nowego orzeczenia precyzuje w sposób ogólny **obowiązki dozorcy** stanowiąc, że obowiązkiem jego jest „dbać o czystość, porządek, spokój i bezpieczeństwo w domu jego dozorowi powierzonym", a następnie, wzorem dawnych orzeczeń N.K.R., wyszczególnia bliżej obowiązki dozorcy.

W § 7 nowe orzeczenie rozwija w sposób szczegółowy prawo dozorcy do mieszkania służbowego, stanowiąc, że dozorca ma prawo korzystania ze strychu do wieszania bielizny, z piwnicy i pralni jeśli taka się w nieruchomości znajduje, przy czym mieszkanie to winno odpowiadać wymogom higieny i przepisom prawa budowlanego. Remont potrzebny przeprowadza właściciel domu na własny koszt.

Nowym, dotąd nieznanym postanowieniem jest § 12, który normuje wypadek, gdy **dla kilku sąsiadujących nieruchomości ustanowiony jest za porozumieniem ich właścicieli jeden dozorca.** W tym przypadku do obliczania wynagrodzenia dozorcy i ustalania jego prawa do mieszkania i świadczeń traktuje się nieruchomości te jako jedną całość. Jednak właściciele nieruchomości mogą umówić się inaczej, w sposób wymieniony w ust. 2 tegoż § 12.

W § 14 znajdujemy przepis analogiczny do poprzedniego orzeczenia, lecz bardziej sprecyzowany, że po rozwiązaniu z dozorcą umowy do czasu wypłacenia mu wynagrodzenia, zwrotu kaucji i wydania świadectwa pracy **winna być odroczona eksmisja** z mieszkania służbowego, orzeczona wyrokiem sądowym.

W materii wypowiedzenia pracy dozorcy § 15 w ust. 2-gim zawiera niespotykany dotąd przepis, według którego — jeżeli stosunek pracy z dozorcą trwał już 10 lat nieprzerwanie **termin wypowiedzenia wynosi 6 miesięcy**, a nie 3 miesiące. Przepis ten, stwarzający nowe uprawnienie dla dozorców wzorowany jest na art. 469 § 3 kodeksu zobowiązań i jest prawie jego powtórzeniem.

Na zakończenie należy dodać, że poza wyżej omówionymi większymi zmianami, orzeczenie N.K.R. na r. 1938/39 nie różni się prawie wcale od dawnych orzeczeń. I tak zostały nadal zachowane terminy rozwiązania umowy o pracę z dozorcą (tj. na 31 marca i na 30 czerwca każdego roku za uprzednim 3-miesięcznym pisemnym wymówieniem), te same stawki wynagrodzenia (od 1 zł 15 gr do 2 zł od izby), wreszcie powtarzający się od szeregu lat przepis, przewidujący przy zwolnieniu dozorcy prawo do jednorazowej odprawy, pomimo, że — jak to Sąd Najwyższy orzekł — tego rodzaju przepis nie ma żadnego oparcia prawnego (zob. „Nier. Miejska" Nr 2, str. 7).

ORZECZENIE

Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej z dnia 28 czerwca 1938 r., ustalające warunki pracy i płacy dla dozorców domowych na obszarze m. st. Warszawy na okres od dnia 1 lipca 1938 r. do dnia 30 czerwca 1939 r.

Nadzwyczajna Komisja Rozjemcza, powołana pismem okręgowego inspektora pracy I okręgu z dnia 20 czerwca 1938 r. Nr 13P/22-8 na podstawie ustawy z dnia 16 maja 1922 r. w przedmiocie powołania Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej do załatwiania zatargów zbiorowych pomiędzy właścicielami nieruchomości miejskich a dozorcami domowymi (Dz. U. R. P. Nr 39, poz. 324) oraz art. 113 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 28 grudnia 1934 r. o unormowaniu właściwości władz i trybu postępowania w niektórych działach administracji państwowej (Dz. U. R. P. Nr 110, poz. 976), w składzie następującym:

przewodniczący: dr Hugon Bartonec, okręgowy inspektor pracy,

członkowie: Stefan Kamieński, przewodniczący Sądu Pracy w Warszawie, jako przedstawiciel Ministerstwa Sprawiedliwości,

mgr Tadeusz Wojciechowski, referendarz Komisariatu Rządu na m. st. Warszawę, jako przedstawiciel Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, —

po wysłuchaniu w dniu 27 czerwca 1938 r. opinii przedstawicieli właścicieli nieruchomości oraz dozorców domowych na posiedzeniu w lokalu Inspekcji Pracy I-go okręgu w Warszawie w dniu 28 czerwca 1938 r.

o r z e k ł a :

§ 1.

Orzeczenie niniejsze dotyczy wszystkich właścicieli i dzierżawców nieruchomości w Warszawie oraz wszyst-

kich dozorców domowych, przy czym za dozorcę należy uważać pracownika, który na podstawie umowy najmu o pracę zobowiązuje się wykonywać stale czynności związane z pilnowaniem i porządkiem w obrębie nieruchomości.

Orzeczenie niniejsze nie dotyczy osób, którym powierzono obowiązki dozorców domowych, zatrudnionych w nieruchomościach zarządzanych przez władze i urzędy państwowe, bądź przez instytucje prawa publicznego, o ile dozorcy ci zaliczeni są do kategorii pracowników podlegających obowiązującym w danej instytucji przepisom służbowym.

Od dnia 1 lipca 1938 r. może jako dozorca domu być przyjęta tylko osoba zameldowana w Biurze Meldunkowym Zarządu Miejskiego w Warszawie i na objęcie stanowiska dozorcy skierowana przez Biuro Pośrednictwa Funduszu Pracy lub przez miejscowe Społeczne Biura Pośrednictwa Pracy.

§ 2.

Orzeczenie niniejsze stanowi podstawę przy zawieraniu umów indywidualnych. Indywidualne umowy o pracę, zawierające dla dozorców domowych warunki mniej korzystne, niż warunki niniejszego orzeczenia, zastąpione są z mocy prawa postanowieniami niniejszego orzeczenia. Umowy o pracę, zawierające korzystniejsze warunki, niż w niniejszym orzeczeniu, pozostają w mocy.

§ 3.

Umowa na próbę lub na czas określony może być zawarta wyłącznie na piśmie, przy czym okres próby nie może trwać dłużej niż jeden miesiąc.

§ 4.

Obowiązkiem dozorcy domu jest dbać o czystość, porządek, spokój i bezpieczeństwo w domu jego dozorowi powierzonemu; należy do niego w szczególności: zamiatanie i sprzątanie podwórza, klatek schodowych i ulicy (o ile tych czynności nie wykonuje Z. O. M.), ubikacyj ogólnych, zapalanie i gaszenie światła, wywieszanie flag itp. Jeżeli płaca miesięczna dozorcy domowego wynosi najmniej 140 zł, właściciel nieruchomości ma prawo nadto wymagać od dozorcy domowego noszenia ksiąg do biura meldunkowego. Dozorca domowy ma prawo we wszystkich swoich pracach wyręczać się dorosłymi członkami swojej rodziny.

§ 5.

Właściciel nieruchomości winien wydać dozorcy domowemu książeczkę obrachunkową, w której będzie umieszczał wszelkie dane, dotyczące przebiegu pracy, każdorazowych wypłat, wypowiedzenia itp. Przy przyjęciu do pracy nowego dozorcy właściciel nieruchomości winien wydać książeczkę obrachunkową w dniu zawarcia umowy.

§ 6.

Jeżeli właściciel nieruchomości wymaga od dozorcy domowego lub jego rodziny posług osobistych lub pracy w nieruchomości, nie wynikającej bezpośrednio z obowiązków dozorcy domowego, jak np. pompowania wody, oczyszczania chambeau, pracy ogrodowej, stolarskiej, ciesielskiej, ślusarskiej, malarskiej itp., to obowiązany jest za pracę taką zapłacić osobno według norm płacy nie niższych aniżeli 60 gr za godzinę.

§ 7.

Właściciel nieruchomości obowiązany jest dostarczyć bezpłatnie dozorcy mieszkanie służbowe z prawem korzystania ze strychu do wieszania bielizny, z piwnicy i z pralni, jeśli ta znajduje się w nieruchomości.

Mieszkanie służbowe powinno znajdować się w miarę możności na parterze w pobliżu bramy. Jeżeli plan budowy nieruchomości przewiduje osobne mieszkanie dla dozorcy, umieszczenie dozorcy w innym mieszkaniu o gorszych warunkach jest niedopuszczalne.

Mieszkanie powinno być zaopatrzone w piec kuchenny i odpowiadać wymogom higieny i przepisom prawa budowlanego, przy czym w nowopowstających domach składać się co najmniej z pokoju i kuchni o powierzchni minimalnej 20 m^2. Podłogi powinny być drewniane, szczelne i gładkie, okna podwójne, dające się łatwo otworzyć w celu wietrzenia mieszkania.

Potrzebny remont mieszkania przeprowadza pracodawca na własny koszt. Przynajmniej raz na rok (do końca maja) winno być mieszkanie wybielone i w razie potrzeby wyremontowane.

Jeżeli w nieruchomości zaprowadzone jest oświetlenie elektryczne lub gazowe, winno być ono doprowadzone do mieszkania służbowego dozorcy, który oświetlenie otrzymuje bezpłatnie. W razie braku oświetlenia elektrycznego lub gazowego dozorca winien otrzymać 3 kg nafty miesięcznie w miesiącach od kwietnia do września, a w pozostałych 4 kg.

Wyznaczenie mieszkania nie odpowiadającego ustalonym warunkom oraz wymogom higieny i przepisom prawa budowlanego może skutkować rozwiązanie umowy z winy pracodawcy.

Dozorca domowy otrzymuje bezpłatnie od właściciela nieruchomości wszelkie narzędzia pracy, niezbędne do wykonywania obowiązków dozorcy domowego.

§ 8.

W razie śmierci dozorcy domowego rodzina tegoż wchodzi w obowiązki i prawa zmarłego na przeciąg trzech miesięcy od daty śmierci.

§ 9.

Po upływie roku pracy w tej samej nieruchomości lub u tego samego pracodawcy dozorca domowy otrzymuje 8-mio dniowy, a po 3-ch latach 15-to dniowy urlop płatny.

§ 10.

Płace dozorców domowych m. st. Warszawy określa się odpowiednio do ilości izb, do których zalicza izby mieszkalne, kuchnie, pomieszczenia handlowe i przemysłowe, stragany bazarowe itp., a w szczególności wszelkie izby, za które wymierza się podatek od lokali, i wysokość wynagrodzenia ustala się w sposób następujący:

a) po zł 1.50 od izby w domach o małej dochodowości i niewymagających specjalnie wzmożonej pracy ze strony dozorcy domowego oraz w domach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych;
b) po zł 1.50 w domach nie posiadających kanalizacji względnie posiadających obszerne lub kilka podwórzy i ulice do sprzątania;
c) po 2 zł od izby w domach nie podlegających ochronie lokatorów, lub też podlegających ochronie lokatorów, a mieszczących banki, hotele, pesjonaty, teatry, kinematografy, duże lub liczne sklepy, garaże przemysłowe, stajnie, krowiarnie, bazary, zajazdy itp.

§ 11.

Minimum płacy dozorcy domowego ustala się na zł 50 (pięćdziesiąt złotych) miesięcznie, a w wypadkach, kiedy właściciel nieruchomości wymaga stałego przebywania dozorcy w posesji (pozbawienie możności dodatkowego

zarobkowania), minimum wynagrodzenia ustala się na zł 140 (sto czterdzieści złotych) miesięcznie.

Ważne są umowy indywidualne zawarte na piśmie, jeżeli wynagrodzenie dozorcy wynosi nie mniej niż 300 zł (trzysta) miesięcznie.

Wynagrodzenie winno być wypłacane dozorcom domowym za ubiegły miesiąc najpóźniej do 8 dnia następnego miesiąca.

§ 12.

Jeżeli dla kilku sąsiadujących nieruchomości ustanowiony jest za porozumieniem ich właścicieli jeden dozorca, wówczas do obliczania wynagrodzenia i ustalania obowiązku udzielania mieszkania oraz świadczeń traktuje się nieruchomości te jako jedną całość. Jednakże właściciele nieruchomości mogą:

a) bądź przelać na jednego spośród siebie wykonywanie uprawnień pracodawcy i odpowiedzialność za spełnienie świadczeń wzajemnych wobec dozorcy, tak gotówkowych, jak i w naturze (mieszkanie) itp.;
b) bądź występować w charakterze pracodawców każdy, gdy chodzi o jego nieruchomość, i przyjąć odpowiedzialność za spełnienie poszczególnych części świadczeń należnych dozorcy.

§ 13.

Nie może być powodem rozwiązania stosunku służbowego:

a) choroba dozorcy, trwająca do 3-ch miesięcy, o ile członkowie rodziny chorego pełnią zastępczo jego obowiązki,
b) należenie dozorcy do związku zawodowego,
c) upomnienie się dozorcy o należność za pracę lub świadczenia wynikające z niniejszego orzeczenia,
d) wniesienie przez dozorcę domowego pozwu do Sądu Pracy o należność za pracę.

§ 14.

Po rozwiązaniu umowy o pracę dozorca domowy zachowuje prawo do korzystania z mieszkania służbowego do czasu wypłacenia wynagrodzenia należnego na zasadzie postanowień §§ 10 i 11, zwrotu kaucji i wydania świadectwa pracy, stwierdzającego czas i charakter jego pracy.

Do tego czasu winna być odroczona eksmisja z mieszkania służbowego, orzeczona wyrokiem sądowym.

§ 15.

Umowy o pracę z dozorcami domowymi mogą być rozwiązane po uprzednim co najmniej 3-y miesięcznym pisemnym wymówieniu i to jedynie na dzień 31 marca i 30 czerwca 1939 r.

Jeżeli stosunek najmu pracy trwał już 10 lat nieprzerwanie, właściciel domu może rozwiązać umowę o pracę za uprzednim wymówieniem 6 miesięcznym z tymi samymi końcowymi terminami.

§ 16.

Jeżeli umowa między stronami zostaje rozwiązana bez winy dozorcy domowego, dozorcy przysługuje po upływie 3-ch lat pracy w danej nieruchomości lub u jednego właściciela jednorazowa odprawa w wysokości 1-no miesięcznego ostatnio pobieranego wynagrodzenia, za każdy następny rok pracy — w wysokości 1-no miesięcznego ostatnio pobieranego wynagrodzenia, przy czym odprawa nie może przekraczać 6-cio miesięcznego ostatnio pobieranego wynagrodzenia. Odprawa winna być wypłacona natychmiast po rozwiązaniu stosunku pracy.

§ 17.

Pieniądze pobrane od dozorcy domu przez właściciela, jego zastępcę lub osoby działające z nim w porozumieniu pod jakimkolwiek bądź pozorem uważane być winny za kaucje, które podlegają w całości przepisom rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 18 maja 1927 r. o kaucjach składanych w związku z umową o pracę (Dz. U. R. P. Nr 46, poz. 409).

§ 18.

Orzeczenie niniejsze obowiązuje na okres od dnia 1 lipca 1938 r. do dnia 30 czerwca 1939 r. włącznie z tym, że o ile żadna ze stron na 3 miesiące przed upływem powyższego terminu nie zgłosi sprzeciwu przeciwko dalszemu stosowaniu postanowień niniejszego orzeczenia — będzie ono obowiązywało nadal do dnia 30 czerwca 1940 r. z tym samym warunkiem przedłużenia na lata następne.

Warszawa, dnia 28 czerwca 1938 r.

Przewodniczący Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej:

(—) dr H. Bartonec
okręgowy inspektor pracy

Członkowie Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej:

(—) Stefan Kamieński
przewodniczący Sądu Pracy w Warszawie

(—) mgr T. Wojciechowski
referendarz Komisariatu Rządu na m. st. Warszawę

Mgr. ALTSCHILLER. Apl. adw. (Lwów).

Prawa i obowiązki wzajemne współwłaścicieli nieruchomości według ustawodawstwa dzielnicy poaustriackiej

W N-rze 2 naszego czasopisma omówione zostały ważniejsze kwestie z dziedziny wzajemnych stosunków współwłaścicieli nieruchomości wedle prawa obowiązującego na terenie b. Królestwa Polskiego. Celem niniejszego artykułu jest omówienie kilku kwestyj z tej samej dziedziny na podstawie prawa i judykatury poaustriackiej dzielnicy Państwa.

Najpierw omówimy sprawę **uprawnienia współwłaściciela do zarządu nieruchomością.** Już tutaj zaznaczymy, że analogicznie jak w b. Królestwie Polskim do stosunków zachodzących między współwłaścicielami nieruchomości nie stosuje się przepisów o spółce, lecz specjalne przepisy Kodeksu Cywilnego Austriackiego (Rozdz. XVI. „O współwłasności i o wspólności innych praw rzeczowych"). Aby odpowiedzieć na pytanie tutaj omawiane musimy zapoznać Czytelników z §. 833 Kodeksu Cyw. Autriackiego, który postanawia: „...W czynnościach dotyczących zwykłego zarządu

i użytkowania funduszu głównego rozstrzyga większość głosów, która oblicza się nie według osób, lecz w stosunku części przypadających spólnikom". Otóż sprawę ustanowienia zarządcy i jego odwołania uznaje judykatura za podpadającą pod pojęcie „zwykłego zarządu", czyli **zarządcę mogą ustanowić ci współwłaściciele, którzy razem posiadają więcej niż połowę nieruchomości.**

Mogą go oni też bez względu na wolę innych współwłaścicieli odwołać, może wreszcie ustanowionym w ten sposób zarządcą być zarówno współwłaściciel jak i osoba trzecia. Mogą ponadto współwłaściciele, którzy razem posiadają więcej niż połowę nieruchomości nie ustanawiać w ogóle zarządcy lecz wykonywać czynności zwykłego zarządu w zgodnym porozumieniu. Należy jednak podkreślić, że tak ustanowiony zarządca jak i współwłaściciele posiadający większość mogą bez woli a nawet wiedzy innych współwłaścicieli wykonywać jedynie czynności tzw. „zwykłego zarządu" w rozumieniu powyżej cytowanego paragrafu ustawy cywilnej. Do tych czynności należą według judykatury: wydatki na reparacje (Zbiór Gleser Unger 16.156), zawieranie kontraktów najmu na czas zwyczajny w danej miejscowości itp. Omawianego zagadnienia dotyczy też orzeczenie S. N. (Juristenblatt Nr 3 z roku 1879), które stwierdza, że „każdy współwłaściciel obowiązany jest przyczyniać się do koniecznych napraw postanowionych przez większość współwłaścicieli". Dla uzupełnienia obrazu zacytujemy jeszcze dwa orzeczenia. Pierwsze z nich z 3.4.1872 stwierdza zgodnie zresztą z późniejszą judykaturą, że „do zawierania i wypowiadania umów najmu jest legitymowana większość współwłaścicieli", zaś orzeczenie z 9.12. 1897 wypowiada tezę: „tylko większość albo wszyscy współwłaściciele albo ustanowiony zarządca mogą wypowiedzieć umowę najmu, która ma za przedmiot nieruchomość". W związku ze stanowiskiem judykatury odzwierciedlonym m. i. w cytowanych codopiero orzeczeniach **niedopuszczalnym jest pozew eksmisyjny ze strony współwłaściciela nieruchomości, który nie jest zarządcą ani nie posiada więcej niż połowy nieruchomości.** Wspominam o tym dlatego, ponieważ jak wynika z orzeczenia S. N. 415/31, cytowanego w Nr 2 czasopisma, sprawa ta przedstawia się na terenie b. Królestwa Polskiego wprost przeciwnie.

Wróćmy teraz do kwestyj szczegółowych. Ponieważ, jak wyżej wyjaśniliśmy do ustanowienia zarządcy ma prawo większość współwłaścicieli, powstaje pytanie, jak się ma sprawa wówczas, gdy takiej większości osiągnąć się nie da, np. jest dwuch współwłaścicieli, z których każdy posiada połowę nieruchomości.

Na ten wypadek postanawia § 836 Kodeksu Cywilnego Austriackiego: **„Jeżeli zachodzi potrzeba ustanowienia zarządcy rzeczy spólnej, natenczas większość głosów a w jej braku sędzia rozstrzyga co do jego wyboru".** Rozstrzygnięcie sędziego tu wspomniane jest to decyzja w tzw. postępowaniu niespornym. Może ona zapaść jedynie w tym wypadku, gdy sama potrzeba ustanowienia zarządcy jest między stronami niesporna. Natomiast gdy jedni współwłaściciele uważają, że należy ustanowić zarządcę a inni są odmiennego zdania winni pierwsi wystąpić przeciw drugim na drogę sporu (Orz. 9.XII.1914 Zentralblatt 1915 : 126).

Jak widzieliśmy, w kwestiach tzw. „zwykłego zarządu" mogą współwłaściciele posiadający więcej niż połowę nieruchomości zmajoryzować resztę współwłaścicieli. Ustawa musiała z tego powodu przewidzieć środki mające na celu ochronę tej zmajoryzowanej reszty przed ewentualnym nieodpowiednim i narażającym ich na szkody wykonywaniem zarządu. Mogą oni skorzystać z prawa, które im przysługuje zasadniczo bez potrzeby podawania jakichkolwiek motywów, mianowicie mogą wnieść pozew o zniesienie współwłasności a na podstawie zapadłego w zainicjowanym tym pozwem postępowaniu wyroku uzyskać sprzedaż realności w drodze egzekucji i rozdział uzyskanej sumy między współwłaścicieli. Jak wspomniałem, prawo to jest prawem zasadniczym współwłaściciela, z którego korzystać można bez wykazania żadnych innych okoliczności poza istnieniem współwłasności. Natomiast specjalnie na wypadek, gdy współwłaściciel zmajoryzowany ma powód być niezadowolonym z zarządcy przyznaje mu orzecznictwo prawo żądania mianowania innej osoby zarządcą orzeczeniem sędziego w postępowaniu, niespornym (Orz. z 5.3.1884). Dotyczy to jednakowoż jedynie wypadku, gdy dającym powód do niezadowolenia zarządcą jest osoba trzecia, natomiast, gdy zarządcą tym jest współwłaściciel niedopuszczalną jest droga postępowania niespornego, można natomiast zwyczajnym pozwem dochodzić usunięcia nieodpowiedniego zarządcy (Orz. z 29.9 1903 Zbiór Glaser Unger 2332).

Omówiwszy w zarysie sprawy związane z zarządem przechodzę do prawa do dochodów współwłaściciela. O tym, że współwłaścicielowi, który nie jest zarządcą ani nie posiada więcej niż połowy kamienicy nie przysługuje prawo wytaczania powództw o eksmisję, — wspomniałem już poprzednio. Także i w drugiej sprawie odbiega prawo dzielnicy poaustriackiej od prawa b. Królestwa Kongresowego. Mianowicie **„nie zarządzający współwłaściciel nie jest uprawniony do zaskarżania przypadającej na niego części czynszu"** (Orz. z 3.12.1885 Zbiór urzęd. 10817) a w związku z tym także „w wypadku sekwestracji idealnej części domu nie należy wezwać najemców do bezpośredniego płacenia sekwestrowi" (Zbiór Glaser Unger 7792). Z drugiej strony do zaskarżenia o zapłatę całego czynszu nie potrzeba współdziałania wszystkich współwłaścicieli, lecz wystarczy współdziałanie współwłaściecieli posiadających więcej niż połowę nieruchomości, do sprawy tej odnoszą się bowiem przepisy o „zwykłym zarządzie".

Z kolei przechodzę do kwestii, jak się ma sprawa wówczas „jeżeli uczyniono wniosek dokonania **ważnych odmian pod względem utrzymania lub korzystniejszego uzytkowania funduszu głównego"?** „Natenczas — powiada § 384 Kodeksu Cywilnego Austriackiego — spólnicy zostający w mniejszości mogą żądać zabezpieczenie na przypadek wyniknąc mogących szkód albo gdyby go

im odmówiono uwolnienia od spólności" (ustawa ma tu na myśli pozew o zniesienie współwłasności, o którym wyżej wspominałem). Współwłaściciele mogą się też umówić, że los albo rozjemca rozstrzygnie, czy proponowana odmiana bezwarunkowo czy za daniem zabezpieczenia ma nastąpić, czy też należy jej zaniechać. Jeżeli nie można osiągnąć jednomyślności co do rozstrzygnięcia sprawy w wymieniony powyżej sposób pozostaje jako ultimum remedium droga sporu. W sporze sędzia rozstrzyga, czy proponowana odmiana ma nastąpić za zabezpieczeniem, czy też bez zabezpieczenia, czy też wreszcie należy w ogóle od przeprowadzenia tej odmiany odstąpić. Jak więc widzimy **także i w sprawach dotyczących „ważnych odmian" decydują współwłaściciele posiadający więcej niż połowę nieruchomości.**. Mniejszość jest jedynie chroniona przed mogącą jej grozić szkodą, czyli znowu sprawa przedstawia się inaczej niż w prawie b. Królestwa Polskiego, wedle którego „zmiana przeznaczenia wspólnej nieruchomości w całości lub w części, np. przerobienie jakiegoś lokalu mieszkaniowego na handlowy wymaga jednomyślnej zgody wszystkich współwłaścicieli".

Z kolei przechodzę do omówienia **stosunków jakie wywiązują się między współwłaścicielami w przypadkach, gdy współwłaściciel zajmuje mieszkanie w wspólnym domu.** Judykatura rozróżnia zasadniczo dwie podstawy prawne zajmowania mieszkania przez współwłaściciela w wspólnym domu. Jedna z nich to umowa najmu, druga to układ współwłaścicieli co do podziału używania wspólnej nieruchomości. W drugim z wymienionych wypadków **współwłaściciel ma prawo zajmować mieszkanie tylko tak długo jak długo istnieje współwłasność.** Tak np. w wypadku zniesienia współwłasności przez licytacyjną sprzedaż nieruchomości nabywca może domagać się od współwłaściciela dzierżącego mieszkanie wydania go jako dzierżonego bez tytułu, natomiast niepotrzebne jest wypowiedzenie, ponieważ nie mamy tu do czynienia z najmem (Orz. Zb. Urz. 1832). Natomiast jeżeli współwłaściciel zajmuje mieszkanie na podstawie umowy najmu, judykatura stoi na stanowisku, że wypadek ten należy rozstrzygać wedle tych samych zasad, które stosuje się w wypadku, gdy mieszkanie zajmuje osoba trzecia. Wychodzi się przytem z założenia, że **wypowiadanie najmu współwłaścicielowi jest taką samą czynnością „zwykłego zarządu" jak wypowiadanie go trzeciemu.** „Właściciel większego udziału we wspólnym domu nie może wzywać współwłaściciela o opróżnienie mieszkania tamże zajmowanego i płacenia rocznego czynszu, ma on udowodnić, że jest ustanowionym zarządcą domu w jeden ze sposobów oznaczonych w § 836 lub został uznany za takiego milcząco po myśli § 837" (Glaser Unger 4190), czyli pod tymi samymi warunkami pod jakimi może wypowiedzieć każdemu innemu lokatorowi. Na koniec zacytuję jeszcze orzeczenie Glaser Unger 6240, którego teza brzmi: „Czynsz mający być opłacanym przez współwłaściciela oznacza większość współwłaścicieli a nie sędzia".

Jak więc z tych kilku uwag wynika, prawo b. zaboru austriackiego różni się zasadniczo od prawa b. Królestwa Polskiego w kwestii unormowania stosunku prawnego zachodzącego między współwłaścicielami nieruchomości.

Adw. Jerzy KOENIGSTEIN.

O najtypowszych przypadkach z zakresu wymiaru opłat stemplowych przy tranzakcjach odnoszących się do nieruchomości miejskich

Spory w przedmiocie skali należnej opłaty stemplowej przy tranzakcjach odnoszących się do nieruchomości miejskich sprowadzają się zazwyczaj do kwestii należytego zakwalifikowania charakteru prawnego poszczególnego aktu.

Zauważyć można w praktyce władz skarbowych, która zazwyczaj znajduje placet i w Najwyższym Trybunale Administracyjnym, że ścisłe pojęciowanie cywilistyczne nie jest przy tym stosowane. Na szeregu przykładów twierdzenie nasze da się oprzeć i uzasadnić. Usprawiedliwić się zaś da taka praktyka samą ustawą o opłatach stemplowych, której poszczególne postanowienia, chociażby odbiegały od rozumowania po linii kodeksowej, są dla władzy skarbowej przede wszystkim miarodajne.

Już według art. 1 ust. 2 u. o. s. pismem stwierdzającym umowę jest nie tylko pismo podpisane przez obie strony, lecz także podpisane przez jedną stronę, jeżeli zostało bądź wręczone stronie drugiej, bądź przedstawione sądowi celem dokonania wpisu w księdze wieczystej, bądź sporządzone albo uwierzytelnione sądownie lub notarialnie.

Do nieruchomości hipotecznych odnoszą się różne pisma, które za pisma będą poczytane, chociażby przez dwie strony podpisane nie były. Takim będzie zastawienie hipoteczne, które może być uważane za ustanowienie hipoteki — a nie za dokument zastawny podlegający opłacie tylko w wysokości 0,1% a nie 0,5%.

Strony nie są władne przez oznaczenie umowy mianem nie odpowiadającej istotnej jej treści obejść w ten sposób pewne niekorzystne dla nich postanowienia ustawy o o. s. Umowa nazwana dzierżawą, gdy z treści jej widocznem jest, że raczej stanowi kupno z prawem odkupu (wyrok NTA 1, rej. 533/35) powodować będzie wymiar nie podług art. 88 u.o.s., lecz z zastosowaniem art. 52 p. 1 u.o.s. Podwójny wymiar opłaty powodować będzie podług tegoż artykułu ustawy (pkt. 3-go) oświadczenie osoby, która zawarła umowę o nabycie nieruchomości w imieniu własnym, że działała na rzecz innej osoby.

Przy nabyciu nieruchomości warto pamiętać, że pożyczka Towarzystwa Kredytowego przyjęta do zapłaty przez nabywcę określa się dla wymiaru opłaty stemplowej podług swej wartości nominalnej. Gdyby notariusz wymierzył opłatę zbyt niską władza skarbowa ma prawo w czasie kontroli uskutecznić wymiar dodatkowy.

Do opłaty pociąganą być może osoba, która chociażby w akcie udziału nie brała jednak z aktu takiego korzyść osiąga np. na rzecz jej ustanowioną kaucję hipoteczną. I tu widzimy rozszerzenie pojęcia strony w umowie podobnie, jak stwierdziliśmy to odnośnie samego pojęcia umowy i pisma umowę stwierdzającego.

Nawiązując zaś do ustanawiania kaucji hipotecznych podnieść musimy, że judykatura Najwyższego Trybunału Administracyjnego stoi na stanowisku, że gdy chodzi o zabezpieczenie dla wierzytelności już istniejących, chociażby również kaucja zabezpieczać miała i inne wierzytelności w przyszłości powstać mające względnie mogące, wymierza się 0,5% stawkę opłaty stemplowej. Wskazane zatem jest różnego rodzaju kaucje oddzielnie ustanawiać.

Z pominięciem szeregu innych ciekawych przypadków z praktyki wymiarowej na tym narazie spostrzeżenia nasze kończymy.

Zmiana rozporządzenia Min. Spraw Wewn. o sposobie odgradzania posiadłości

Rozporządzenie Min. Spraw Wewnętrznych z dnia 16 marca 1938 r. o sposobie odgradzania posiadłości i działek (Dz. U. Nr 21 poz. 182), którego tekst zamieściliśmy w N-rze 5—6 naszego czasopisma (str. 18) przewidywało w § 19 obowiązek dostosowania istniejących ogrodzeń do przepisów tego rozporządzenia wciągu 2 lat od dnia jego ogłoszenia tj. od 31 marca 1938 r. — o ile chodzi o gminy miejskie, wciągu 3 lat — o ile chodzi o gminy wiejskie, a wciągu 5 lat, o ile chodzi o ogrodzenia wzniesione po dniu 1 stycznia 1935 r.

Na tle wyżej cyt. przepisu § 19 powstała kwestia, czy obowiązek w nim przewidziany powstał już z chwilą ogłoszenia tego rozporządzenia tj. z dniem 31 marca 1938.

W związku z tym wydane zostało Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 30 czerwca 1938 r. (Dz. Ustaw Nr 46 poz. 373), które uzupełniło cyt. § 19 w ten sposób, że **władze policyjno-budowlane w granicach okresów, wyżej wymienionych ustalą terminy dostosowania istniejących ogrodzeń do przepisów cyt. rozporządzenia, uwzględniając w każdym przypadku warunki lokalne, a przede wszystkim stan ogrodzeń i warunki majątkowe zobowiązanych.**

W ten sposób terminy wykonania zarządzeń w sprawie dostosowania ogrodzeń będą odtąd decydowane każdorazowo przez właściwe władze z uwzględnieniem okoliczności danej sprawy.

Mgr. A. Z-ski.

Zasady przekładania na właścicieli działek kosztów pierwszego urządzenia ulic i placów w m. st. Warszawie*)

(Dzien. Zarz. Miejskiego m. st. W-wy Nr 41—42/38 r.)

Uchwały Kolegium Tymczasowego Zarządu Miejskiego z dn. 27.I.1938 r. nr Kl. 921 i z dn. 12.V. 1938 r. nr Kl. 139, zatwierdzone przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych reskryptem z dn. 11.III.1938 r. nr S. S. 27-20.

Na podstawie art. 174 ust. 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. nr 23, poz. 202) w brzmieniu ustawy z dn. 14 lipca 1936 r. (Dz.U.R.P. nr 56, poz. 405) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dn. 10 czerwca 1937 r. o zwolnieniu od obowiązku ponoszenia kosztów urządzenia ulic i placów oraz zmniejszeniu i odroczeniu uiszczenia wpłat z tego tytułu (Dz. U. R. P. nr 46, poz. 351) koszty pierwszego urządzenia ulic i placów komunikacyjnych, określone w specjalnych uchwałach Rady Miejskiej, zatwierdzonych przez Ministra Spraw Wewnętrznych — przekłada się na właścicieli działek przyległych do tych ulic lub placów, na zasadach następujących:

Urządzenia, których koszty mogą być przekładane.

§ 1.

(1) Koszty pierwszego urządzenia ulic i placów komunikacyjnych w rozumieniu art. 174 ust. 4 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 16 lutego 1928 r.

*) obowiązujące od dnia 1 stycznia 1938 r.

o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. nr. 23, poz. 202), w brzmieniu ustawy z dn. 14 lipca 1936 r. (Dz. U. R. P. nr 56, poz. 405), będą przekładane na właścicieli działek, gdy te ulice i place nie posiadają:

a) nawierzchni, odpowiadającej wymaganiom art. 172 tegoż rozporządzenia,

b) chodników wraz z krawężnikami,

c) ulicznego przewodu wodociągowego,

d) kanału ulicznego,

e) oświetlenia ulicznego.

(2) Gdy ulica lub plac komunikacyjny posiada jedno albo kilka z tych urządzeń, przekładane będą koszty budowy lub założenia brakujących urządzeń.

(3) W razie, gdy ulica lub plac będą zaopatrywane stopniowo w wyżej wymienione urządzenia, koszty tych urządzeń będą przekładane w miarę zaopatrzenia ulicy lub placu w poszczególne urządzenia. W przypadku, gdy przy zaopatrzeniu ulicy w brakujące urządzenia zachodzi potrzeba naruszenia już istniejących urządzeń, nie mogą być przełożone koszty naprawy istniejących urządzeń, albo koszty ponownego zaopatrzenia ulicy w urządzenia, które na niej już istniały.

Obliczenie kosztów pierwszego urządzenia ulic i placów.

§ 2.

(1) Do kosztów pierwszego urządzenia ulic i placów komunikacyjnych, podlegających w całości lub w części przełożeniu, zalicza się:

a) wartość gruntu zajętego pod ulicę lub plac wraz z kosztami przewłaszczeniowymi i pomiarowymi, względnie, gdy ulica lub plac są szersze niż 20 m, wartość pasów gruntów o szerokości 20 m,

b) koszty budowy nawierzchni ulicznej, tj. krawężników, ścieków, jezdni i chodników wraz z kosztami robót ziemnych i podłoża, odpowiadające rzeczywistym kosztom, względnie, gdy chodzi o place lub ulice szersze niż 20 m. koszty odpowiadające kosztom urządzenia nawierzchni ulicznej przy łącznej szerokości chodników wraz z krawężnikami 10 m oraz jezdni o szerokości 10 m. Jako górną granicę kosztów budowy nawierzchni, które mogą być przekładane na zainteresowanych, przyjmuje się:

1) koszt wybudowania jezdni z bazaltowej drobnej kostki (półbruczku) z zalaniem spoin masą bitumiczną bez kosztów urządzenia podłoża jezdni, lecz z kosztami robót ziemnych;

2) koszt ułożenia chodnika z płyt betonowych na piasku z zalaniem spoin zaprawą cementową w stosunku 1:3 i ułożeniem krawężnika betonowego na odpowiednim podłożu;

c) koszt ułożenia przewodu wodociągowego w wysokości nieprzekraczającej kosztów założenia jednego przewodu żeliwnego o średnicy 100 mm wraz z całkowitym kosztem uzbrojenia, w gruncie niepokrytym trwałą nawierzchnią, z szalowaniem, na głębokości 1,8 m, licząc od wierzchu rury;

d) koszt ułożenia przewodu kanalizacyjnego w wysokości nieprzekraczającej kosztów ułożenia jednego przewodu (niezależnie od systemu kanalizacji ogólno-spławnego, czy rozdzielczego), z rur kamionkowych o średnicy 300 mm, z całkowitym uzbrojeniem, w gruncie niepokrytym trwałą nawierzchnią, z szalowaniem, na głębokości 3,5 m, licząc od dolu rury;

e) koszt urządzenia oświetlenia ulicznego w wysokości nieprzekraczającej:

1) przy oświetleniu elektrycznym — kosztów ułożenia kabla ziemnego na niskie napięcie o przekroju miedzi 3×16 mm kw., na głębokości 0,8 m, w gruncie niepokrytym trwałą nawierzchnią oraz ustawienia lamp ulicznych, przyjmując na kilometr długości ulicy mierzonej wzdłuż osi 33 lampy 200-watowe na słupach o wysokości 6 m, z rur żelaznych ciągnionych z cokołami żeliwnymi, owalnymi, urządzeniami do opuszczania, oprawą oświetleniową metalową typu normalnego, automatem do zapalenia i gaszenia w każdej lampie, bezpiecznikami wraz z przyłączeniem do sieci za pomocą kabla ziemnego o przekroju miedzi 2×4 mm kw. i przeciętnej długości 9 m;

2) przy oświetleniu gazowym — kosztów ułożenia przewodu z rur ciągnionych izolowanych o średnicy 80 mm wraz z całkowitym kosztem uzbrojenia. w gruncie niepokrytym trwałą nawierzchnią, na głębokości 1 m oraz ustawienia lamp ulicznych, przyjmując na kilometr długości ulicy, mierzonej wzdłuż osi 33 lampy na słupach o wysokości 5 m, z rur żelaznych ciągnionych z podstawami i cokołami żeliwnymi, z lampą 4-ro płomienną o sile 200 świec wraz z dopływami do tychże.

(3) Przekładane koszty robót ziemnych, określonych w ust. 1 pkt. b) niniejszego paragrafu, nie mogą przekraczać 10% przekładanych kosztów budowy jezdni oraz chodników wraz z krawężnikami.

(4) Koszty robót ziemnych należy podzielić proporcjonalnie do powierzchni jezdni i chodników z krawężnikami.

(5) W razie, gdy ulica lub plac zostaną zaopatrzone na razie w nawierzchnię prowizoryczną, która ma służyć jako podłoże przyszłej nawierzchni stałej, będą przekładane koszty budowy zarówno wspomnianego podłoża, jak i nawierzchni stałej, z zachowaniem warunku, że ogólne koszty budowy podłoża i nawierzchni nie mogą przekroczyć norm obliczonych na zasadzie ust. 1 pkt. b) niniejszego paragrafu oraz będą przekładane równocześnie, nie później jednak niż w czwartym roku budżetowym od chwili rozpoczęcia robót przy urządzeniu podłoża ulicy lub placu.

§ 3.

(1) Za podstawę do obliczenia przekładanych kosztów przyjmuje się:

a) wartość gruntu, zajętego pod ulicę lub plac, którą określa się:

1) dla gruntów nabytych w roku, w którym koszty są przekładane oraz w okresie 3-letnim, poprzedzającym ten rok — według rzeczywistych kosztów nabycia wraz z kosztami przewłaszczeniowymi i pomiarowymi,

2) dla gruntów, nabytych przed okresem, wskazanym w pkt. 1 oraz dla gruntów, otrzymanych tytułem darowizny — według taksy, uchwalonej przez Komisję Taksacyjną;

b) koszty budowy jezdni i chodników, założenia przewodu kanalizacyjnego i wodociągowego oraz oświetlenia ulicznego, ustalone dla poszczególnych ulic i placów komunikacyjnych w kosztorysach wstępnych na podstawie cen jednostkowych, które powinny obejmować:

1) koszty materiałów po cenach, będących wynikiem przetargów w Zarządzie Miejskim, względnie w bra-

ku takich danych, po cenach rynkowych z okresu wykonania danego urządzenia;

2) koszty robocizny, według stawek, obowiązujących w Zarządzie Miejskim w okresie wykonania danego urządzenia;

3) koszty ogólne, jak: świadczenia socjalne, ubezpieczenia, wydatki administracyjne i zużycia narzędzi, przy czym wydatki na administrację w wysokości 13% kosztów materiałów i robocizny, określonych w pkt. „a“ i „b“.

(2) W przypadku, gdyby faktyczne koszty urządzeń, określonych wyżej w pkt. „b“, były mniejsze od kosztów, ustalonych uchwałą Rady Miejskiej, przełożeniu podlegają rzeczywiste koszty, poniesione przez Gminę.

(3) Wymieniona w pkt. „a“ ust. 1 Komisja Taksacyjna zostanie powołana przez Zarząd Miejski w składzie: przewodniczącego — powołanego przez Zarząd Miejski, 3-ch osób wybranych przez Radę Miejską, 2-ch członków wybranych przez Zarząd Miejski — jednego spośród kandydatów zgłoszonych przez zrzeszenia właścicieli nieruchomości oraz jednego spośród kandydatów zgłoszonych — w liczbie co najmniej trzech — przez Towarzystwo Kredytowe Miejskie. Przy głosowaniu w przypadku równości głosów — głos przewodniczącego przeważa.

§ 4.

(1) Do określenia całkowitej wartości gruntu dla danej ulicy względnie odcinka pomiędzy kolejnymi ulicami poprzecznymi należy przyjąć wartość gruntu, położonego pomiędzy liniami regulacyjnymi a skrzyżowaniem ulic oraz część wartości gruntu pod skrzyżowaniami w stosunku odwrotnie proporcjonalnym do ilości krzyżujących się ulic.

(2) Do określenia całkowitych kosztów budowy urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetleniowych przyjąć należy długość danej ulicy od osi do osi kolejnych ulic poprzecznych.

(3) Do określenia całkowitych kosztów nawierzchni jezdni i chodników należy przyjąć powierzchnię zawartą pomiędzy liniami regulacyjnymi bloków budowlanych oraz część powierzchni na skrzyżowaniach ulic w stosunku odwrotnie proporcjonalnym do ilości ulic krzyżujących się.

§ 5.

(1) Wartość gruntu, zajętego pod ulicę, będzie przekładana równocześnie z kosztami urządzenia nawierzchni jezdni.

(2) Wartość gruntu, zajętego pod chodniki i krawężniki, stanowiącego własność Gminy w dniu 1.VIII.1936 r., nie będzie przekładana, o ile jezdnia została wykonaną przed dniem 1 stycznia 1938 r.

Zasady przekładania kosztów.

§ 6.

(1) Koszty pierwszego urządzenia ulic i placów komunikacyjnych przekłada się na właścicieli działek przyległych do tych ulic i placów, w zależności od charakteru urządzanych ulic i placów oraz intensywności dopuszczalnego zabudowania działek.

(2) Charakter ulicy zależy od sposobu zabudowania przyległych działek i przeznaczenia budynków.

(3) Intensywność zabudowania określa się iloczynem liczby oznaczającej w m kw. powierzchnię, która może być zabudowana w myśl prawomocnego planu zabudowania (art. 10 pkt. 2 i art. 11 pkt. „d“ prawa budowlanego) i dozwolonej liczby kondygnacji, podzielonym przez liczbę, oznaczającą w m kw. całą powierzchnię działek do głębokości 70 m od linii regulacyjnej ulicy. Przy obliczaniu intensywności zabudowania każdą kondygnację suterenową lub poddaszną traktuje się jako połowę kondygnacji.

(4) Przeciętną intensywność zabudowania oblicza się osobno dla terenów przyległych do każdej ulicy lub placu komunikacyjnego, gdy przekłada się koszty urządzenia ulicy lub placu na całej ich długości, albo osobno dla terenów przyległych do każdego ich odcinka, gdy przekłada się koszty urządzenia ulicy lub placu nie na całej długości, lecz na długości pewnego odcinka.

(5) O ile dla danego terenu istnieje plan zabudowania uchwalony przez Radę Miejską, lecz jeszcze nie prawomocny, wtedy intensywność zabudowania oblicza się na podstawie tego planu.

(6) W razie, gdy osiedle bądź dzielnica prawomocnego planu zabudowania nie posiada, a front znajdujących się przy ulicy lub placu działek zabudowanych wynosi co najmniej $^{1}/_{6}$ długości obu przeciwległych frontów ulicy lub placu, bądź pewnego ich odcinka, za intensywność zabudowania przy danej ulicy lub placu, albo przy danym odcinku ulicy lub placu, uważa się przeciętną intensywność zabudowania działek zabudowanych, przy czym bierze się pod uwagę tylko działki zabudowane budynkami mieszkalnymi, przemysłowymi o charakterze stałym, nie bierze się natomiast pod uwagę działek, na których intensywność zabudowania wynosi mniej niż 0.10.

(7) Gdy front działek zabudowanych, nie objętych prawomocnym planem zabudowania, wynosi mniej niż $^{1}/_{6}$ długości obu przeciwległych frontów ulicy lub dwu przeciwległych frontów placu, intensywność zabudowania określa się stosownie do przewidywanej gęstości przyszłego zabudowania. W tych przypadkach jednak obowiązek uiszczenia przełożonych kosztów urządzenia ulicy powstaje dopiero z chwilą, gdy faktycznie zostanie uskutecznione zabudowanie określonej wyżej ilości działek, a ponadto w razie, gdy intensywność zabudowania okazała się mniejsza od intensywności, przewidzianej przy przekładaniu kosztów urządzenia ulicy, ogólna wysokość przekładanych kosztów zostanie zredukowana stosownie do rzeczywistej intensywności.

(8) W razie, gdyby po przełożeniu kosztów urządzenia ulicy lub placu komunikacyjnego został sporządzony i uprawomocnił się w okresie 10-ciu lat od uiszczenia przełożonych kosztów plan zabudowania, przewidujący intensywność zabudowania mniejszą od intensywności, którą przyjęto za podstawę przy przekładaniu omawianych kosztów, wówczas podlega zwrotowi właścicielom działek na ich żądanie nadwyżka uiszczonych kosztów w stosunku do kosztów, jakie mogłyby być przełożone po uprawomocnieniu się wspomnianego planu zabudowania, jednak bez uwzględnienia oprocentowania tej nadwyżki.

§ 7.

(1) Wysokość opłat przypadająca do uiszczenia przez właścicieli działek lub nieruchomości, przyległych do ulic lub placów komunikacyjnych, z tytułu urządzenia nawierzchni tych ulic i placów, łącznie z wartością gruntów nie może przekroczyć w stosunku do kosztów urządzenia ulicy o szerokości 20 m, licząc 10 m na jezdnię i 10 m na oba chodniki wraz z krawężnikami, części kosztów takiego urządzenia, wyrażonej procentowo liczbą, określającą przeciętną intensywność zabudowania, pomnożoną przez 2.

(2) W razie, gdy łączna szerokość jedni i chodników

jest większa od 20 m, przekłada się koszty urządzenia jezdni o szerokości 10 m i chodników wraz z krawężnikami o szerokości 10 m.

(3 W razie, gdy prawomocny plan zabudowania dopuszcza przy ulicy lub placu o zabudowaniu zwartym urządzenie pomieszczeń na zakłady handlowe, rzemieślnicze i drobne zakłady przemysłowe, procentowe określenie tej części kosztów urządzenia nawierzchni ulicy 20 m szerokości, której nie mogą przekraczać przekładane koszty, podwyższa się o 10%.

(4) Ograniczenia w wysokości przekładanych kosztów urządzenia ulic i placów komunikacyjnych, określone wyżej w ust. 1 i 3, nie mają zastosowania:

a) gdy na działkach lub nieruchomościach przyległych do ulicy lub placu, dopuszcza się wznoszenie zakładów przemysłowych w myśl art. 10 pkt. 1 lit. „f“ i „g“ prawa budowlanego;

b) gdy działki, przyległe do ulicy lub placu, przeznaczone są do zabudowania luźnego budynkami, zawierającymi chociażby po jednym mieszkaniu o pięciu izbach lub większym.

(5) Do kosztów ułożenia przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych oraz urządzenia oświetlenia ulicznego nie stosuje się ograniczeń przewidzianych w ustępach poprzednich niniejszego paragrafu, natomiast przekłada się koszty tych urządzeń w całości, dopuszczalnej przez § 2 ust. 1 niniejszych zasad.

(6) Koszty pierwszego urządzenia ulic i placów komunikacyjnych nie będą przekładane na właścicieli działek, przyległych do tych ulic i placów, gdy przeciętna intensywność zabudowania tych działek jest mniejsza niż 0.10.

(7) W razie, gdy po jednej stronie ulicy lub placu komunikacyjnego znajdują się tereny, które w myśl prawomocnego planu zabudowania nie mogą być zabudowane, albo których intensywność zabudowania wyraża się liczbą mniejszą niż 0.10, wówczas podlegające przełożeniu koszty urządzenia ulicy lub placu komunikacyjnego oblicza się tylko dla drugiej strony ulicy lub placu, przyjmując za sumę przekładaną połowę kosztów urządzenia nawierzchni ulicy wraz z wartością gruntów.

§ 8.

(1) Przy przekładaniu kosztów urządzenia ulic i placów komunikacyjnych, osobno przekłada się na właścicieli przyległych działek koszty urządzenia każdej ulicy, albo dwóch przeciwległych stron każdego placu o kształcie czworoboku.

(2) W razie, gdy ulica lub plac nie posiada na całej swej długości jednolitego profilu poprzecznego, wówczas przy przekładaniu kosztów urządzenia zostaną one podzielone na odcinki, z których każdy powinien posiadać jednolity profil poprzeczny i być urządzony w sposób jednolity.

(3) Gdy plac komunikacyjny ma kształt odmienny od czworoboku, oddzielnie przekłada się koszty urządzenia każdego jego odcinka, znajdującego się pomiędzy najbliższymi ulicami.

(4) Koszty urządzenia ulic i placów komunikacyjnych przy ich zbiegu dolicza się do kosztów urządzenia ulicy tylko w części, będącej w stosunku odwrotnie proporcjonalnym do ilości zbiegających się ulic.

(5) W razie, gdy urządza się tylko część ulicy lub placu, bądź część ich odcinka określonego wyżej, mogą być przełożone na właścicieli przyległych działek koszty urządzenia tej części.

(6) Przy podziale ulic i placów na odcinki, w myśl zasad wyżej podanych, granice tych odcinków, o ile nie przechodzą na skrzyżowaniach ulic, stanowią linie, prowadzone prostopadle do osi ulicy od miejsca, w którym stykają się z ulicą granice sąsiednich nieruchomości, a gdy linie te, prowadzone od granic nieruchomości po obu stronach ulicy lub placu, nie stanowią jednej linii prostej, granice te stanowią linie przeprowadzone do osi ulicy oraz linia osi ulicy.

(7) Właściciele działek narożnych względnie przylegających do dwóch lub więcej ulic będą obciążani kosztami urządzenia tych ulic lub placów, do których te działki przylegają.

§ 9.

(1) Koszty pierwszego urządzenia ulicy lub placu przekłada się na zainteresowanych właścicieli działek w sposób określony następującym wzorem:

$$K = \frac{K}{3}\left[\frac{p}{P} + \frac{l}{L} + \frac{ns}{M}\right]$$

Objaśnienia symboli:

k = kwota przypadająca na daną działkę.
K = ogólny koszt podlegający przełożeniu.
p = powierzchnia działki,
n = ilość kondygnacji,
l = długość frontu działki,
s = powierzchnia zabudowania,
P = suma powierzchni wszystkich działek.
L = suma frontów wszystkich działek,
M = suma „ns“.

(2) Dla działek objętych szczegółowym planem zabudowania współczynnik „s“ przyjęty będzie w metrach kwadratowych, dla działek zaś objętych jedynie ogólnym planem zabudowania współczynnik „s“ przyjmuje się w procentach zabudowania.

(3) Dla działek przyległych do dwóch ulic za powierzchnię działki do rozliczenia przyjmuje się połowę powierzchni rzeczywistej, za powierzchnię zabudowania do rozliczenia — połowę powierzchni przewidzianej planem zabudowania. Dla działek przyległych do trzech lub więcej ulic za powierzchnię do obliczenia przyjmuje się $^1/_3$ powierzchni rzeczywistej działki, za powierzchnię zabudowania — $^1/_3$ powierzchni zabudowania przewidzianej planem zabudowania, za długość frontu ½ frontu przyległego do danej ulicy.

(4) Dla terenów przemysłowych, określonych przez art. 10 ust. 1 pkt. „f“ i „g“ prawa budowlanego, dla których plan zabudowania nie określa powierzchni zabudowania i ilości kondygnacji, przyjmuje się za powierzchnię zabudowania — powierzchnię parceli, za ilość kondygnacji przyjmuje się 4 kondygnacje.

Ulgi i odroczenia uiszczenia należności.

§ 10.

. . . .

(3) Uiszczenie kosztów pierwszego urządzenia ulic i placów komunikacyjnych odracza się bez doliczenia procentów zwłoki właścicielom działek, niezdatnych do zabudowania z powodów, określonych w art. 175 prawa budowlanego, do czasu usunięcia wad, czyniących działkę niezdatną do zabudowania — względnie do czasu wzniesienia na nich budynków na podstawie pozwolenia władzy, udzielonego w myśl art. 175, pkt. 2, prawa budowlanego, pod warunkiem jednak dokonania odpowiedniego wpisu w księdze hipotecznej.

§ 11.

(1) W razie, gdy na działkach znajdują się budynki

podlegające przepisom ustawy z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. z 1936 r., nr 39, poz. 297), uiszczenie opłat z tytułu urządzenia ulicy lub placu komunikacyjnego, przypadających od właścicieli tych działek, odracza się na ich prośbę w całości lub w części, bez odliczenia procentów zwłoki na zasadach niżej wyłuszczonych:

(2) Uiszczenie opłat, wspomnianych w ust. 1, odracza się w całości, gdy:

a) budynki, podlegające przepisom ustawy o ochronie lokatorów, zajmują więcej niż połowę powierzchni, przeznaczonej do zabudowania w zatwierdzonym albo prawomocnym planie zabudowania, a w braku planu zabudowania — więcej niż 1/4 powierzchni działki przy zabudowaniu zwartym i 1/6 tejże powierzchni przy zabudowaniu luźnym i gdy ponadto

b) więcej niż połowę, licząc według kubatury, pomieszczeń w budynkach, podlega przepisom ustawy o ochronie lokatorów.

(3) Odroczenie powyższe jest ważne do czasu zwolnienia spod działania przepisów ustawy o ochronie lokatorów co najmniej połowy pomieszczeń, licząc według kubatury; w razie, gdy to nastąpi, właściciele odnośnych działek obowiązani są uiścić połowę przypadających na nich kosztów urządzenia ulicy lub placu komunikacyjnego. Drugą połowę tych kosztów wspomniani właściciele obowiązani są uiścić po całkowitym zwolnieniu wszystkich pomieszczeń w budynkach spod działania ustawy o ochronie lokatorów.

(4) Właściciele działek, na których znajdują się budynki, podlegające przepisom ustawy o ochronie lokatorów, gdy nie zachodzą warunki, określone w ust. 2, obowiązani są uiścić połowę kosztów urządzenia ulicy lub placu komunikacyjnego. Uiszczenie drugiej połowy tej kwoty odracza się na ich prośbę na warunkach, podanych w ust. 3 do czasu zwolnienia spod działania cytowanej ustawy wszystkich pomieszczeń w budynkach.

(5) W razie sprzedaży działek, określonych wyżej w ust. 1 i 2, przełożone koszty urządzenia ulicy lub placu komunikacyjnego, których spłata została odroczona, powinny być uiszczone przed przeniesieniem prawa własności na nowonabywców.

§ 12.

(1) W razie zawieszenia rozpatrzenia prośby o pozwolenie na budowę na podstawie art. 39 lub rozpatrzenia planu parcelacji na podstawie art. 58 prawa budowlanego na żądanie zainteresowanych uiszczenie należnych kosztów odracza się na okres o jeden rok dłuższy od okresu, na który zostało zawieszone rozpatrzenie prośby o pozwolenie na budowę lub planu parcelacji, przy czym za okres odroczenia procenty zwłoki pobierane nie będą.

(2) W przypadkach zasługujących na uwzględnienie Zarząd Miejski może odroczyć lub rozłożyć na raty uiszczenie przełożonych kosztów urządzenia ulicy lub placu na czas określony, albo do czasu sprzedaży lub zabudowania budynkami lub budynkiem większym, przy czym odroczenie lub rozłożenie na raty na okres dłuższy od lat 10-ciu wymaga uchwały Rady Miejskiej.

(3) W szczególności ulgi powyższe będą stosowane, gdy działka jest niezabudowana wyłącznie budynkiem mieszkalnym, o ile właściciel w nim zamieszkuje oraz o ile iloczyn powierzchni zabudowania wyrażonej w m. kw. przez liczbę kondygnacji nie przekroczy 150 m kw., przy czym w tych wypadkach Zarząd Miejski może zwolnić od odsetek za odroczenie jak również od zabezpieczenia należności.

§ 13.

Właściciele działek na terenach rozparcelowanych zwolnieni będą od przełożenia na nich wartości gruntów, zajętych pod ulice lub place, o ile grunty były wydzielone z terenów parcelowanych i przekazane Gminie tytułem darowizny.

Uiszczenie należności.

§ 14.

(1) Właściciele działek, pociągnięci do udziału w pokryciu kosztów urządzenia ulic i placów komunikacyjnych, obowiązani są uiścić przypadające na nich kwoty w ciągu 6-ciu miesięcy od daty doręczenia nakazów płatniczych.

(2) Od nakazów płatniczych interesowanym przysługuje prawo odwołania na ogólnych zasadach, stosowanych przy wymiarze danin komunalnych.

§ 15.

(1) Wartość gruntu, zajętego pod ulicę lub plac, a otrzymanego tytułem darowizny, zostanie darczyńcy zaliczona na przełożone na niego koszty z tytułu pierwszego urządzenia tej ulicy lub placu.

(2) W razie odroczenia uiszczenia lub rozłożenia na raty należności poszczególnym właścicielom działek, nie wyłączając przypadków, w których w myśl zasady niniejszej Zarząd Miejski obowiązany jest odroczyć uiszczenie należności — należności te winny być zabezpieczone przez wniesienie odpowiednich wpisów do ksiąg hipotecznych, przy czym koszty związane z zabezpieczeniem należności ponosi właściciel działki.

§ 16.

(1) Nieuiszczone w terminie kwoty ściągnięte zostaną w drodze przymusowej z doliczeniem odsetek, zgodnie z ustawą z dnia 18 marca 1936 r. (Dz. U. R. P. nr 8, poz. 88), oraz kosztów egzekucyjnych według postanowień ustawy z dn. 31 lipca 1924 r. (Dz. U. R. P. nr 73, poz. 721), zmienionej częściowo rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 17 maja 1927 r. (Dz. U. R. P. nr 46, poz. 401).

(2) W czasie obowiązywania rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 25 czerwca 1932 r. o postępowaniu egzekucyjnym władz skarbowych (Dz. U. R. P. nr 62, poz. 580), zmienionego częściowo rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 2 stycznia 1933 r. (Dz. U. R. P. nr 4, poz. 24), z dnia 28 stycznia 1934 r. (Dz. U. R. P. nr 10, poz. 78) oraz z dn. 15 maja 1937 r. (Dz. U. R. P. nr 43, poz. 340) koszty egzekucyjne pobierane będą według przepisów tego rozporządzenia.

(3) Każda kwota wpłacona na należne koszty po terminie płatności, bądź dobrowolnie, bądź w drodze przymusowej, zarachowana zostanie w części na należne koszty, w części na odsetki, przypadające od kwoty zarachowanej na koszty.

Przepisy końcowe.

§ 17.

Uchwały Rady Miejskiej, określające ulice i wysokość kosztów, jakie mogą być przełożone, winny być powzięte przy uchwalaniu budżetu względnie budżetu dodatkowego.

§ 18.

Zasady niniejsze wchodzą w życie z dniem ogłoszenia ich w „Dzienniku Zarządu m. st. Warszawy" z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 1938 r.

Z orzecznictwa sądowego

Najem.

1. W braku upoważnienia do wypowiedzenia umowy najmu w imieniu własnym i drugiego wynajmującego jeden z dwóch wynajmujących współwłaścicieli nie może przez wypowiedzenie rozwiązać umowy najmu.

Z uzasadnienia:

...W związku z zarzutami skargi kasacyjnej ulega rozstrzygnięciu pytanie prawne: czy umowa najmu lokalu zawarta z najemcą przez dwie jego współwłaścicielki może ulec rozwiązaniu wskutek wypowiedzenia przez jedną z nich.

Na pytanie to należy odpowiedzieć negatywnie, gdyż w zasadzie niemożliwe jest rozwiązanie umowy najmu lokalu w tej części, w której dotyczy ona praw do tego lokalu jednego ze współwłaścicieli wynajmujących.

W braku zatem upoważnienia do jej wypowiedzenia w imieniu własnym i drugiego wynajmującego jeden z dwóch wynajmujących współwłaścicieli lokalu nie może przez wypowiedzenie rozwiązać umowy najmu.

(Orzecz. S. N. z 7 lipca 1937 r. C. I. 2920/36. O. S. P. Nr XII 37).

---

2. Zatrzymanie przez wynajmującego na pokrycie części zaległego czynszu kaucji, danej przez najemcę przy zawarciu umowy na zabezpieczenie wszelkich zobowiązań umownych, nie jest prawidłową zapłatą czynszu przez najemcę, lecz jest umownym skutkiem niezapłacenia czynszu w terminie płatności i dlatego wynajmujący nie traci prawa odstąpienia od umowy, gdy najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności.

(Orzecz. S. N. z 5/VIII. 1937 r. C. II. 534/37. Zb. Urzęd. 274/38).

Licytacja nieruchomości a moratorium hipoteczne.

W razie sprzedaży nieruchomości na licytacji wszystkie ciążące na nieruchomości sumy stają się wymagalne i podlegają zaspokojeniu z uzyskanego szacunku, a jeżeli wierzyciel sumę swą pozostawia nowonabywcy na hipotece, to tym samym powstaje między nim a nabywcą nowy stosunek pożyczki; chociażby więc dawna suma, która podlegała skreśleniu z hipoteki na skutek licytacji, miała charakter hipoteki sądowej, winna być uważana za hipotekę umowną, i jeżeli powstała przed dn. 1 lipca 1932 r. podpada pod moratorium hipoteczne, wprowadzone ustawą z dn. 29 marca 1933 r. (Dz. U. poz. 213).

(Orzecz. S. N. z 20/VIII. 1937 r. C. I. 1970/36. Zb. Urzęd. 280/38).

Kaucja hipoteczna.

Każda pretensja, powstała w ramach zapisu kaucyjnego, posiada charakter wierzytelności hipotecznej już od chwili swego istnienia i dlatego dla uzyskania skutków prawnych hipoteki nie wymaga wcale dodatkowego jeszcze wpisu hipotecznego.

(Orzecz. S. N. z 2/IX. 1937 r. C. II. 386/37. Zb. Urzęd. 287/38).

Zarząd przymusowy.

Zarządca przymusowy nie jest obowiązany do osobistego wykonywania świadczeń z umów, zawartych przezeń w sprawach przymusowego zarządu, w szczególności nie odpowiada osobiście za zapłatę należności dozorcy domowemu, z którym jako przymusowy zarządca zawarł umowę o dozór domu.

(Orzecz. S. N. z 15/VII. 1937 r. C. II. 457/37. Zb. Urzęd. 273/38).

Nowe budynki a współwłasność.

Budynki, pobudowane przez współwłaściciela na wspólnym gruncie bez zawarcia umowy z pozostałymi współwłaścicielami, zastrzegającej temuż współwłaścicielowi prawo wyłącznej własności budynków, podzielają los gruntu, jako jego przynależność tzn. stanowią wspólną własność wszystkich współwłaścicieli z zachowaniem oczywiście przez współwłaściciela, który pobudował budynki, prawa do żądania od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia za pracę i materiał zużyty do budowy.

(Orzecz. S. N. z dn. 1—8 czerwca 1937 r. C. I. 2191/36. Zb. Urzęd. 258/38).

Poradnia prawna

1. **WPan „Administrator J. K." w Warszawie.**

a) W myśl art. 15 ustawy o Funduszu Pracy (Dz. U. Nr 22/33 poz. 163) opłaty w wysokości 1% pobranego dochodu wpłacają osoby, otrzymujące uposażenie służbowe, bądź stałe wynagrodzenie za najemną pracę. Wynagrodzenie, otrzymywane przez administratora domu, którego z właścicielem łączy umowa zlecenia, nie podpada pod wymieniony wyżej przepis — wobec braku elementów koniecznych obowiązku podatkowego, a mianowicie: stosunku służbowego względnie pracy najemnej. Wzmiankowane wynagrodzenie administratora nie podpada również pod art. 17 cytowanej ustawy, który to przepis dotyczy samodzielnych wolnych zajęć zawodowych (lekarzy, adwokatów, inżynierów itp.). Z powyższego wynika, że w przytoczonym przypadku wynagrodzenie administratora nie podlega opłatom na rzecz Funduszu Pracy.

b) Dochód administratora domu, którego wiąże z właścicielem nieruchomości umowa zlecenia, podlega podatkowi dochodowemu według działu I-go ustawy o pod. dochod.

c) Dla ścisłości zaznaczamy, że praktyka urzędów skarbowych w obydwóch poruszonych wyżej kwestiach jest bardzo niejednolita.

2. WPan Jan Milbradt, Koło.

a) Czy lokal, w którym założono światło elektryczne i nowy piec, (jak również zainstalowano dla użytku wszystkich lokatorów pralnię ogólną) podlega ustaleniu komornego podstawowego w wysokości, przekraczającej normy z r. 1914, zależy od uznania Sądu, który w tym względzie winien oprzeć się na opinii biegłych. Z opisu W.P. wynikało by, że istnieje podstawa do wystąpienia z odnośnym pozwem do Sądu.

b) Wyższe ustalenie komornego podstawowego obowiązywało by od daty powstania sporu tj. w danym wypadku od daty wytoczenia powództwa w przedmiocie ustalenia komornego podstawowego.

3. WPan „W. W.“ z Sieradza.

a) W wypadku, gdy nie istnieje umowa zbiorowa z dozorcami domowymi termin wypowiedzenia umowy o pracę wynosi 2 tygodnie — stosownie do art. 469 § 4 Kodeksu Zobowiązań.

b) W myśl art. 142 ustawy o ubezpieczeniu społecznym prawo do renty wdowej wypadkowej ma wdowa, której mąż zmarł wskutek wypadku w zatrudnieniu lub choroby zawodowej. Renta wdowia wynosi 30% zarobku przeciętnego (art. 139 tejże ustawy).

c) Stosownie do art. 5 ustawy o pod. dochod. odliczeniu od ogólnego dochodu płatnika podlegają wszelkie bezpośrednie podatki państwowe i samorządowe z wyjątkiem podatku dochodowego, podatku od tantiem, nadzwycz. daniny majątkowej, podatku od wzbogacenia się oraz daniny lasowej. Warunkiem odliczalności podatków jest uiszczenie ich w roku, poprzedzającym rok podatkowy.

d) Magistrat, który wywłaszczył część gruntu na rozszerzenie chodnika, winien za grunt ten zapłacić odszkodowanie według zasad Prawa o postępowaniu wywłaszczeniowym (Dz. U. Nr 86/1934). Od niekorzystnej dla strony decyzji Wojewody można odwołać się do Sądu Okręgowego.

e) Gmina może przełożyć koszty pierwszego urządzenia ulic i placów komunikacyjnych do szerokości 20 metrów na właścicieli działek, przyległych do tych ulic i placów, jak również na właścicieli działek, nie przylegających do urządzonych ulic lub placów, gdy wskutek urządzenia osiągają szczególne korzyści. Jako pierwsze urządzenie ulicy lub placu rozumie Prawo budowlane (art. 174) zaopatrzenie ulicy lub placu w jezdnię i chodniki o trwałej nawierzchni oraz w urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne i oświetleniowe. Na mocy § 6 Rozporządzenia Min. Spraw Wewnętrznych z dnia 10.VI.1937 r. (Dz. U. Nr 46/37, poz. 351), jeśli chodzi o domy, podlegające ustawie o ochronie lokatorów, uiszczenie opłat z tytułu pierwszego urządzenia ulicy ulega na skutek podania odroczeniu do czasu zwolnienia lokali, znajdujących się w danej nieruchomości, spod ochrony lokatorów.

f) Zamiana szarwarku w naturze na należność pieniężną następuje w wypadku nieodrobienia szarwarku przez podatnika.

g) Co do obowiązku uprzątania Alei, przylegającej do posesji WPana, nie możemy udzielić odpowiedzi wobec braku ściślejszych informacji co do charakteru prawnego tej ulicy.

4. P. T. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości m. Tomaszowa Mazow.

1) Stosownie do § 5 Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dn. 4 czerwca 1930 r. w sprawie prowadzenia przemysłu kominiarskiego (Dz. U., poz. 390/30) prawo przemysłowego wykonywania robót kominiarskich przysługuje poza osobami fizycznymi, tym tylko osobom prawnym, które są zawiązane dla trudnienia się przemysłem kominiarskim i **składają się wyłącznie z przemysłowców kominiarskich.**

Ubiegający się o koncesję na wykonywanie przemysłu kominiarskiego winien wykazać umiejętność zawodową, którą wykazuje się świadectwem trzyletniej nauki oraz najmniej trzyletniego praktycznego zatrudnienia w danym przemyśle (art. 9 Prawa przemysłowego i § 4 Rozp. Min. Przem. i Handlu z 9 grudnia 1927 r. w sprawie umiejętności zawod. do prowadzenia przemysłu koncesjonowanego — Dz. U. poz. 943/27).

2) Decyzja w przedmiocie udzielenia koncesji należy do starostwa, od którego służy odwołanie do władzy wojewódzkiej.

3) **Art. 43 Prawa przemysłowego** (Dz. U. poz. 468/27) przewiduje wysłuchanie przez władzę przemysłową — przed ustaleniem taryfy maksymalnej — opinii Zarządu miejskiego oraz izby przemysłowo-handlowej, **nie przewiduje natomiast wysłuchania opinii stowarzyszenia właścicieli nieruchomości.**

4) Celem uchylenia taryfy maksymalnej wydanej przez starostwo należy zwrócić się do urzędu wojewózkiego, jako władzy przemysłowej, II instancji. **Adw. S. C.**

DZIAŁ TECHNICZNO-BUDOWLANY

S. FAJNSZTEIN

Zagadnienie kanalizacji w budownictwie

Budownictwo domów mieszkalnych w dobie powojennej nabrało specjalnego znaczenia, zwłaszcza zaś w stolicy, która plagę mieszkaniową odczuwa aż nader dotkliwie. Zagadnienie braku mieszkań było i jest nadal przedmiotem troskliwej opieki sfer rządowych i samorządowych i w tym celu wydano cały szereg zarządzeń, mających na celu popieranie budownictwa domów mieszkalnych, specjalnie zaś przyznano ulgi — i to nawet dość znaczne w podatku dochodowym dla osób

fizycznych i prawnych, które inwestują osiągnięty zysk w budowie domów mieszkalnych. Dowodzi to niewątpliwie, że zagadnienie tak ważne dla rozwoju miast spotkało się z należytą oceną i zrozumieniem w sferach najbardziej do tego powołanych. Narówni jednak z przychylną oceną znaczenia budownictwa mieszkań ze strony Rządu, napotykamy także na pewne trudności w trakcie realizowania zamierzań, a co najciekawsze, ze strony instytucji municypalnej, jaką jest Dyrekcja Kanalizacyjna i Wodociągów m. st. Warszawy.

Peryferie Wielkiej Warszawy, które stanowią naturalny teren budownictwa mieszkań prywatnych, specjalnie dla uboższej ludności, są siłą rzeczy nieskanalizowane i każdy właściciel posesji, który przystępuje do budowy na terenie nieskanalizowanym a odległym od głównej arterii kanalizacyjnej, ponosi prawie cały ciężar kosztów przeprowadzenia kanalizacji nie tylko na terenie swojej posesji, lecz co najdziwniejsze, na całej przestrzeni, prowadzącej do jego posesji. Otóż naprzykład, jeżeli nowobudowany dom znajduje się w odległości 200 metrów od głównej arterii kanalizacyjnej, właściciel domu powinien wpłacić do kasy Dyrekcji Kan. i Wod. **za koszty kanalizacji całej przestrzeni, stanowiącej dwudziestokrotny koszt kanalizacji właściwej posesji.** Co prawda, Dyrekcja K. i W. inkasuje od następnych właścicieli posesji, leżących na tej przestrzeni i pragnących zaopatrzyć swoje parcele w kanalizację i sumy te zwraca pierwszemu właścicielowi, lecz jest to kardynalny błąd, a mianowicie: inicjator, czyli ten właściciel posesji, który pierwszy wystąpił do Dyrekcji K. i W. o skanalizowanie jego działki, wyłożył już jednorazowo, jak to poprzednio wspominaliśmy, koszt skanalizowania całej przestrzeni, dzielącej jego działkę od głównej arterii kanalizacyjnej, natomiast musi czekać nieraz całe lata, aż właściciele posesji leżących na przestrzeni wpłacą do kasy Dyr. K. i W. części, przypadające na ich działki, które w następstwie zostaną mu zwrócone. Jest to objaw o tyle nienormalny, że zamiast popierać inicjatora, wykładającego koszt całej przestrzeni jednorazowo i bezprocentowo, zniechęca go się systemem zwrotu jego wkładu, co stanowi jakoby „premię" za jego pionerstwo. Jeszcze ciekawy szczegół: właściciele nieskanalizowanych działek czekają nieraz dość długo, aż się znajdzie ten pierwszy, który wpłaci należność za skanalizowanie całej przestrzeni, i dopiero wtedy zjawiają się w Dyrekcji K. i W. wpłacając już tylko część, która przypada na ich działki.

System ten, aczkolwiek uregulowany ustawowo, **powinien ulec zmianie**, gdyż nie przyczynia się absolutnie do popierania budownictwa prywatnego, a wręcz odwrotnie, niezmiernie utrudnia i hamuje inicjatywę tę. Zmiana winna iść w kierunku ulżenia i popierania budownictwa mieszkaniowego. Najbardziej pożądaną i logiczną zmianą byłaby taka, która by ustaliła **proporcjonalny podział kosztów kanalizacji i pobieranie od każdego właściciela posesji właśnie tej części, jaka przypada na jego udział.** Gdyby tego rodzaju zmiana napotkała na trudności charakteru finansowego, zmiana winna polegać na pobieraniu od pierwszego właściciela posesji całego kosztu kanalizacji z tym jednak, że w chwili wystąpienia następnego właściciela posesji do Dyrekcji K. i W., ten drugi wpłaca już cały koszt kanalizacji całej przestrzeni za potrąceniem części, przypadającej na pierwszego. Tak samo należało by postąpić z trzecim, który wpłaca cały koszt za potrąceniem części przypadających na pierwszego i drugiego itd. Zmiana dotychczasowego systemu w kierunku wyżej przytoczonym byłaby logiczną konsekwencją całego nastawienia, zmierzającego do popierania prywatnego budownictwa i przyczyniła by się do powiększenia stanu mieszkaniowego m. st. Warszawy.

Poradnia Techniczno-Budowlana

1. **W.P. S-ski, Śródmieście.**

W myśl ostatnio ogłoszonego Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 1938 r. o obronie przeciwlotniczej i przeciwgazowej osiedli i budynków zabroniona jest wszelka zabudowa, jak i nadbudowa podwórka jednotraktowymi oficynami jednostronnie oświetlonymi (a więc bez możności ich przewietrzania na przestrzał). Dozwolone jest natomiast zbudowanie w podwórku dwutraktowej oficyny poprzecznej, o ile taka zabudowa jest przewidziana w planie zabudowania i gdy głębokość posesji pozwala na zachowanie wystarczających jeszcze, przepisanych odległości między poszczególnymi budynkami.

Przepis ten, zabraniający wznoszenia w podwórkach jednotraktowych oficyn, nie dotyczy jednak parterowych budynków gospodarczych, jak np. garaży itp. oraz budynków tymczasowych, tzw. prowizoriów, jak np. składów na materiały budowlane na okres budowy itp.

2. **WP. A-wicz, Praga.**

Wzniesienie nie położonego od strony ulicy parterowego składziku bez paleniska o powierzchni do 12 m^2 i wysokości do 3 m nie wymaga

projektu ani pozwolenia władz budowlanych. Należy tylko przed rozpoczęciem robót przez tzw. zgłoszenie zawiadomić daną władzę o zamierzonej budowie. Jeżeliby w ciągu dni 7 od dnia zgłoszenia władza budowlana nie odpowiedziała odmownie — można przystąpić do wykonania zamierzonej budowy.

3. **WP. J. B-n, W-wa.**

Czy budynek nadbudowany musi również być kryty dachem żelbetowym, czy też może zatrzymać istniejącą więźbę dachową nie jest wyraźnie powiedziane w ostatnio ogłoszonym Rozporządzeniu Rady Ministrów o obronie przeciwlotniczej i przeciwgazowej osiedli i budynków.

Odnośny przepis mówi tylko o żelbetowych konstrukcjach dachów „w budynkach, przeznaczonych do użytku publicznego i w budynkach mieszkalnych", nie wyjaśniając wcale, czy mowa tu o nowych budynkach, czy również o przebudówkach. Sprawa ta więc zostaje na razie w zawieszeniu, aż do czasu ukazania się odpowiednich wyjaśnień.

Inż. Arch. I. Cwajgiel.

KRONIKA

Przedłużenie terminu zamiany anten.

W piśmie okólnym do wszystkich Wojewodów z dnia 11 lipca r. b. Minister Spraw Wewnętrznych wyraził zgodę na przedłużenie terminu przeprowadzenia akcji zamiany anten do dnia 1 lipca 1939 r. z tym, że jest to termin ostateczny. W międzyczasie władze administracyjne winny dopilnować uporządkowania anten tam, gdzie z punktu widzenia technicznego i materialnego będzie to możliwe.

Wymiar podatku dochodowego w razie śmierci płatnika.

Okólnikiem z dnia 15 lipca 1938 r. L. D. V. 6639/2/38 Ministerstwo Skarbu podało do wiadomości zasadę prawną, ustaloną przez Najw. Trybunał Administracyjny (Zbiór Nr 1133 S z r. 1935), iż „w razie zgaśnięcia źródła dochodu na skutek śmierci podatnika winien być wymierzony podatek dochodowy od dochodu, uzyskanego z tego źródła w tym roku, w którym śmierć nastąpiła, przy czym podatek należy wymierzyć na imię zmarłego podatnika, a do uiszczenia podatku obowiązaną jest masa spadkowa względnie spadkobiercy — ci ostatni do wysokości udziałów w spadku".

Termin do wnoszenia opłat za wezwanie na posiedzeniu komisji odwoławczej (art. 108 Ordyn. Podatk.).

Okólnikiem z dnia 15 lipca 1938 r. L. D. V. 16872/2/38 Ministerstwo Skarbu podało do wiadomości wyrok Najw. Trybunału Administracyjnego, który orzekł, iż opłaty z art. 108 Ordynacji Podatkowej, tj. za wezwanie na posiedzenie komisji odwoławczej, winny być wniesione w terminie przepisowym dla złożenia odwołania, a więc w ciągu 30 dni.

WARSZAWA

Lustracja domów nie skanalizowanych.

Starostwo grodzkie śródmiejsko-warszawskie przeprowadziło specjalną lustrację domów nie skanalizowanych, położonych w obrębie śródmieścia, zwracając szczególną uwagę na konieczność systematycznego wybielania rynsztoków ulicznych i podwórz. Poza tym inspekcja objęła odcinki ulic, uprzątane przez dozorców domowych, przy czym podkreślono konieczność częstego polewania ulic w związku z upałami. Kilku zaniedbujących się w swych obowiązkach dozorców ukarano bezwzględnym aresztem.

BYDGOSZCZ

Odezwa Związku Stowarzyszeń Właścicieli Nieruchomości Miejskiej Województwa Pomorskiego.*)

DO WSZYSTKICH PP. WŁAŚCICIELI, WŁAŚCICIELEK i ADMINISTRATORÓW NIERUCHOMOŚCI MIEJSKIEJ — POLAKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO.

Naczelny Wódz Marszałek Śmigły-Rydz zwrócił się z apelem do całego społeczeństwa o pomoc w dozbrojeniu armii, mając na uwadze szybkość zbrojenia się państw sąsiednich, a nawet całej Europy.

Na apel ten odezwały się wszystkie warstwy społeczeństwa polskiego, składając ofiary na fundusz obrony narodowej w postaci sum pieniężnych lub zakupu sprzętu wojennego.

W obliczu akcji tej właściciele nieruchomości miejskiej nie mogli pozostawać obojętni, to też w dniu 27 marca r. b. odbyty w Toruniu **Walny Zjazd Delegatów Właścicieli nieruchomości miejskiej Województwa Pomorskiego,** zważywszy:

*) Tekst nadesłany przez Wydział Właścicieli Nieruchomości Chrześcijańskiej Ligi Pracy w Bydgoszczy.

a) że w związku z ostatnimi wypadkami dziejowymi, obecny okres niepokojów wojennych, przenikający cały świat, wymaga natychmiastowego wykazania wysiłku energii całego narodu polskiego nad wzmocnieniem sił obronnych.
b) że w tych momentach dziejowych naród polski musi przede wszystkim liczyć tylko na własne siły moralne i materialne,
c) że w akcji nad umocnieniem naszych sił obronnych muszą brać udział wszyscy obywatele;

jednomyślnie uchwalił:

1) **Niezwłocznie przystąpić do zbiórki wśród właścicieli nieruchomości miejskiej funduszu na zakup 4-ch samolotów lekkich typu wojskowego dla obrony przeciwlotniczej, celem oddania ich do dyspozycji naszej armii.**
2) **Dla zebrania w ciągu jednego roku odpowiedniego funduszu, każdy właściciel nieruchomości miejskiej ziemi pomorskiej — Polak — winien wpłacać na ten fundusz nie mniej pół procent od pobieranego czynszu komornianego łącznie z wartością czynszową zajmowanego przez siebie lokalu.**
3) Do utworzenia specjalnego komitetu celem zorganizowania zbiórki wpłat na ten fundusz i czuwania nad regularnością wpłat wszystkich bez wyjątku właścicieli nieruchomości miejskiej — Polaków — upoważnia się Prezesa Okręgowego Związku Właścicieli Nieruchomości Miejskiej Adwokata Stefana Michałka.

W myśl powyższej uchwały Prezes Okręgowego Związku Właścicieli Nieruchomości Miejskiej Woj. Pomorskiego, Adwokat Stefan Michałek, powołał do życia niżej podpisany Komitet Wykonawczy, w skład którego wchodzą prezesi wszystkich polskich Stowarzyszeń Właścicieli Nieruchomości Miejskiej Województwa Pomorskiego, oraz delegat Okręgu Pomorskiego L.O.P.P. p. podpułkownik Stachoń Bolesław, Dowódca 4 Pułku Lotniczego w Toruniu.

Komitet Wykonawczy przystępuje do swych czynności z niezłomną wiarą, że w tej zaszczytnej akcji obywatelskiego czynu pomocy armii naszej nikt z właścicieli nieruchomości miejskiej — Polaków — nie uchyli się od obowiązku ofiarności według swej możności, jednak nie niżej skali, podanej w powyższej uchwale Zjazdu Delegatów Właścicieli Nieruchomości Miejskiej Województwa Pomorskiego.

Armia jest naszą wspólną własnością, gwarantującą nam spokojne jutro, nasz stan posiadania, nasze ognisko rodzinne i granice naszej Rzeczypospolitej, a więc nie szczędźmy i nie zwlekajmy z ofiarnością swoją na dozbrojenie naszego wojska!

Wszelkie wpłaty należy uskuteczniać na konto czekowe P.K.O. Nr 203340.

Przekazy czekowe wydawane są bezpłatnie przez najbliższe podkomitety w siedzibach Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości Miejskiej, przy czym przekazy te zwolnione są od opłat pocztowych.

Wszelkie wpływy do P.K.O. na zbiórkę dla zakupienia 4-ch samolotów będą użyte wyłącznie na ten cel, bez żadnych potrąceń na koszty administracyjne.

Dla kontroli wpłat na zbiórkę powyższego funduszu, miejscowe Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości zaprowadza ścisłą ewidencję własności nieruchomej miejskiej, jej dochodowości i wpłat ratalnych na zbiórkę funduszu.

W okresie zbiórki będzie przeprowadzony plebiscyt co do nadania nazw zakupionym samolotom dla armii.

Komitet Wykonawczy:

Przewodniczący — Adw. St. Michałek, Prezes Związku Stowarzyszeń Wł. Nier. Woj. Pom.

Wice-Przewodniczący — Dr Kazimierz Tarnowski — Wice-Prezes Związku.

Delegat Okręgu L.O.P.P. — ppłk. B. Stachoń— Dowódca 4 Pułku Lotniczego w Toruniu.

Skarbnik — Prof. K. Kulwieć.

Sekretarz — Dyr. M. Zalisz.

Członkowie: prezesi Stowarzyszeń Właścicieli Nieruchomości Miejskiej w Bydgoszczy, Gdyni, Toruniu, Włocławku, Grudziądzu, Inowrocławiu, Tczewie, Chojnicach, Starogardzie, Wejherowie, Chełmnie, Chełmży, Nakle, Świeciu, Wąbrzeźnie, Brodnicy, Czersku, Tucholi, Kartuzach, Solcu Kujawskim, Nowem, Pelplinie, Fordonie, Kowalewie, Skarszewach.

Z karty żałobnej.

W dniu 11.IX.1938 r. o godz. 23.15 zmarł nagle na udar serca członek Wydziału Właścicieli Nieruchomości Chrześc. Ligi Pracy w Bydgoszczy ś. p. Ludwik Knapik. Pogrzeb odbędzie się we środę, dnia 14.IX.1938 r. o godz. 17.00 z domu żałoby przy ul. Lubelskiej 6.

TORUŃ

Opłaty drogowe.

Urząd Wojewódzki Pomorski zatwierdził statut, uchwalony przez Radę Powiatową powiatu morskiego, o opłatach specjalnych drogowych (art. 19 ustawy z 10.XII.1920 o budowie i utrzymaniu dróg publ.), według którego na r. budżet. 1938/39 nieruchomości w miastach i w gminach wiejskich obciążono kwotą 76.428 zł. Kwota ta podlega rozdziałowi pomiędzy poszczególnych płatników w stosunku do przypadającego na każdego z nich państw. podatku od nieruchomości, a co do nowowzniesionych budowli, w stosunku do idealnego podatku od nieruchomości. Opłaty drogowe, obciążające nieruchomości, oblicza się w stosunku do 7% podstawy wymiaru podatku od nieruchomości.

ŁÓDŹ

Opłaty za czynności Zarządu Miejskiego przy wydawaniu pozwoleń na roboty budowlane.

Łódzki Dziennik Wojewódzki z dnia 15 lipca 1938 r. zamieszcza zarządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z 19 maja 1938 r. w sprawie przepisów miejscowych o opłatach za czynności, wykonywane przez Zarząd Miejski m. Łodzi przy wydawaniu pozwoleń na roboty budowlane i na użytkowanie budynków. W myśl tego zarzą-

dzenia, np. za sprawdzenie na gruncie warunków projektowanej budowy pobiera się 15 zł, za rozpatrzenie projektu budowy i udzielenie pozwolenia pobiera się 25 lub 35 zł od każdego formatu (sekcji) projektu itp.

Przepisy o urządzaniu podwórzy.

Dnia 30 czerwca 1938 r. odbyło się 16-te z kolei posiedzenie Rady Przybocznej przy Tymczas. Prezydencie m. Łodzi, na którym uchwalono m. in. zatwierdzić projekt „Przepisów miejscowych o urządzaniu podwórzy na terenie m. Łodzi“, oraz wprowadzić niektóre zmiany do „Szczegółowych Przepisów Sanitarno - Porządkowych“, obowiązujących na terenie m. Łodzi. Przepisy powyższe wejdą w życie z dniem ogłoszenia ich w Łódzkim Dzienniku Wojewódzkim.

Ulgi w podatku od zbytku mieszkaniowego.

Zarząd Miejski m. Łodzi został upoważniony przez Tymczas. Prezydenta Miasta, na podstawie § 12 statutu o miejskim podatku od zbytku mieszkaniowego, do wyłączenia, poczynając od 1 stycznia 1938 r. z ogólnej liczby pokoi, podlegających obowiązkowi opłacania podatku od zbytku mieszkaniowego, jednego pokoju, zajętego przez właściciela nieruchomości, pod warunkiem, że: 1) zamieszkuje w administrowanej nieruchomości, 2) nie korzysta już z ulg przez wyłączenie jednego pokoju, a to z racji wykonywania swego zawodu w danej nieruchomości, 3) zajmuje się osobiście administracją nieruchomości (inkasowanie komornego, prowadzenie meldunków itp.), bez pomocy innych osób i 4) że administrowana nieruchomość posiada ponad 10-ciu lokatorów, nie wliczając właścicieli i dozorcy.

KRAKÓW

Usuwanie nieczystości w Oświęcimiu.

W N-rze 13 „Krakowskiego Dziennika Wojewódzkiego“ z dnia 1 lipca 1938 r. ogłoszone zostało „Zarządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 28 czerwca 1938 r. w sprawie przepisów miejscowych o usuwaniu nieczystości i wód opadowych w Oświęcimiu“, zawierające w 62 paragrafach szczegółowe postanowienia, dotyczące usuwania nieczystości i wód opadowych na obszarze m. Oświęcimia.

Orzeczenie Nadzw. Komisji Rozjemczej dla dozorców na r. 1938/39.

Dnia 14 czerwca 1938 r. wydane zostało orzeczenie N. K. R., ustalające warunki pracy i płacy dozorców domowych miasta Krakowa. Orzeczenie to stanowi podstawę przy zawieraniu umów indywidualnych z dozorcami. Umowy indywidualne mniej korzystne dla pracowników, niż ustalone w tym orzeczeniu, ulegają z samego prawa zastąpieniu przez warunki, ustalone w orzeczeniu N.K.R. Umowa z dozorcą może być zawarta na czas nie krótszy, niż do dnia 31 marca 1939 r. Rozwiązanie umowy może nastąpić po uprzednim 3-miesięcznym wymówieniu, dokonanym najpóźniej 31 grudnia 1938 r. Umowa o pracę może być niezwłocznie rozwiązana przed upływem wspomnianego terminu przez właściciela domu w wypadkach wskazanych w art. 14, 15, 16 i 18 Rozp. Prez. z 16.III.1928 r. (Dz. Ust. 35, poz. 324). Dozorca obowiązany jest dbać o porządek w domu, przestrzegać regulaminu i przepisów meldunkowych, czuwać nad bezpieczeństwem domu i jego lokatorów, utrzymywać w czystości podwórze, klatki schodowe itp., nadto chodnik i odpowiednią część ulicy przed domem, gdzie nie ma chodnika. Wynagrodzenie dozorcy określa się w zależności od ilości izb w domu. Wysokość tegoż ustala się: po zł 0,90 od izby — w domach podlegających ustawie o ochr. lok. i o małej dochodowości, po zł 1,10 — w domach podlegających ustawie o ochr. lok. i nie posiadających kanalizacji lub posiadające obszerne podwórza, po zł 1,25 — w domach nie podlegających ustawie o ochr. lok. lub też podlegających ochronie, a mieszczących banki, hotele, pensjonaty itp. Minimum płacy dozorcy ustala się na 10 zł miesięcznie. Oprócz wynagrodzenia należy się dozorcy bezpłatne mieszkanie służbowe i oświetlenie. Właściciel nieruchomości obowiązany jest najpóźniej po upływie 14 dni od chwili zawarcia umowy wydać dozorcy bezpłatnie książeczkę obrachunkową, która winna zawierać każdorazowe wypłaty wynagrodzenia.

Sprawa anten zbiorowych.

W myśl zarządzenia Prezydenta stoł. król. Miasta Krakowa z dnia 20 maja 1938 r., obowiązek zastąpienia anten jednopromieniowych anteną zbiorową dotyczy jedynie właścicieli budynków, gdzie znajduje się więcej, niż 10 aparatów radiowych (a nie lokatorów).

KATOWICE

Zjazd właścicieli nieruchomości wojew. śląskiego.

W dniu 26 czerwca 1938 r. w Katowicach odbył się walny zjazd właścicieli nieruchomości województwa śląskiego, na którym rozpatrywano m. in. sprawę wydawanych ostatnio masowych zarządzeń o remontach domów, podwórz itp. Na zjeździe tym powzięto szereg rezolucyj, domagając się m. in. wstrzymania wykonania wydanych już zarządzeń władz policyjno-budowlanych, dotyczących robienia nowych fasad, asfaltowania podwórz itp. do czasu zniesienia ustawy o ochronie lokatorów, całkowitej likwidacji tejże ustawy o ochronie lokatorów oraz zmiany dla wojew. śląskiego Rozporządzenia Rady Ministrów z 29 kwietnia 1938 r. „o przygotowaniu w czasie pokoju obrony przeciwlotniczej i przeciwgazowej w dziedzinach zabudownia osiedli oraz budownictwa publicznego i prywatnego“, zwłaszcza jeżeli chodzi o rozbudowę starych domów, gdyż rozbudowa taka ze względu na podkopy górnicze i związany z tym brak terenów budowlanych jest jedynym najmniej kosztownym i najmniej skomplikowanym środkiem do likwidacji resztek nędzy mieszkaniowej.

Ustawa o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli.

Z dniem 1 lipca 1938 r. weszła w życie ustawa śląska z dnia 10 marca 1938 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dziennik Ustaw Śląskich Nr 7/38 r.). Ustawa ta rozciągnęła na obszar wojew. śląskiego moc obowiązującą Rozp. Prez. z 1928 r. o prawie budowlanym z uwzględnieniem wszystkich zmian zaszłych do dnia 10 marca 1938 r. oraz przepisów tejże ustawy śląskiej.

KALENDARZ PODATKOWY NA WRZESIEŃ 1938 r.

Do 7 września 1938 r. — podatek dochodowy od uposażeń służbowych, emerytur i wynagrodzeń za najemną pracę, wypłaconych przez służbodawcę w sierpniu 1938 r.

Nadto płatne są zaległości odroczone lub rozłożone na raty z terminami płatności we wrześniu 1938 r. oraz podatki, na które płatnicy otrzymali nakazy płatnicze z terminem płatności we wrześniu 1938 r.

Biblioteka podręczna dzieł PRAWNICZYCH i HANDLOWYCH

Zarys polskiego prawa wekslowego — uzgodnione z prawem z dn. 28/IV 1936 r. . . . 2.20

Zarzuty przeciwko wekslowemu nakazowi zapłaty w postępowaniu nakazowym ze wstępem **o obrocie wekslowym** oraz dodatkiem, zawierającym **wzory weksli, pozwów i zarzutów** przeciwko nakazowi zapłaty. *H. Warman* . 3.—

Ustawa o opłatach stemplowych z orzecznictwem 1936 r. oprac. *Thaler* . . . 4.—
w oprawie 5.—

Kodeks Nieruchomości Miejskiej (objętość ok. 800 str.)
Cena książki na dogodnych ratach 20 zł.

Najem lokali w nieruchomości miejskiej zawiera: ustawy, orzecznictwa S. N., rozporządzenia, dekrety, ze wstępem komentarzowym, z dodaniem nowej ustawy o ochronie lokatorów, uchwalonej przez Sejm w styczniu 1938 r.
Cena wraz z dodatkiem . 2.—

Kodeks zobowiązań (rok wyd. 1937) . . 1.60

Kodeks handlowy (rok wyd. 1938) . . 2.50

Podręczna Encyklopedia Handlowa. Wydawnictwo zbiorowe pod redakcją D-ra *Stanisława Waschki* przy współudziale Komitetu Redakcyjnego: Dyr. *Fr. Maciejewskiego* i D-ra *J Hryniewieckiego*. D-ra *S. Kruszelnickiego*. Dzieło to wydane zostało na dobrym bezdrzewnym papierze w 3 ozdobnie opraw. tomach, cena całości 30.—

Księgi Handlowe według Kodeksu Handlowego, ordynacji podatkowej rok 1935 . , . 3.50

Prawo przemysłowe wraz z rozporządzeniem wykonawczym (rok wyd. 1937) . . . 1.20

Prawo przemysłowe z objaśnieniami i przepisami związkowemi 1935 . . . . 6.—
w oprawie płóciennej 7.50

Kodeks Postępowania Cywilnego. Postępowanie sporne, egzekucyjne i zabezpieczające (cz. I i II K.P.C.) z przepisami wprowadzającymi obie części K.P.C), opracowali *L. Lewandowski* i *M. Superson* sędziowie S. O. Wyd IV z 1937 r.
w oprawie płóciennej 5.—

Zarys polskiego postępowania cywilnego (proces) 2,40

Kodeks postępowania cywilnego z orzecznictwem (ponad 1.400 orzeczeń) cena egz. w opr. 22.—

Zarys polskiego postępowania karnego (r. 1933) 3.—

Kodeks Karny z 11 Lipca 1932 r. (rok wyd. 1937) 1.—

Kodeks postępowania karnego (Rozp. Prez. Rzplitej z dn. 24.X. 1934) 2.50

Przewodnik sędziego polubownego . . 3.—

Prawo Pracy. Przepisy ustawodawstwa pracy oraz poradnik praktyczny (rok wyd. 1937) , . 2.—

Ustrój samorządu terytorialnego. Ustawa z dn. 23-go Marca 1933 r. (rok wyd. 1937) . . 1.20

Zbiór ustaw administracyjnych — w 2 tomach, zebrał Mgr. *St, Borkiewicz* (rok wyd. 1938) . 5.—

Postępowanie administracyjne. Postępowanie karno-administracyjne. Postępowanie przymusowe w administracji (rok wyd. 1937) . . 1.20

Prawo o Stowarzyszeniach (Rozp. Prez. Rzp. z 27.X. 1932 Dz. U. R. P. Nr. 94 poz. 808) i Ustawa o zgromadzeniach z dn. 11.III. 1932 (D. U. R. P. Nr. 48 poz. 450) rok wyd. 1938 . . 1.—

Prawo o spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością z dn. 27.X 1933 r. obowiąz. od 1-go Stycznia 1934 r. 2.30

Nowa taksa za czynności komorników . —.50

Prawo upadłościowe wraz z przepisami wprowadzającymi prawo upadłościowe i prawo o postępowaniu układowym *W. Gawlas* sędzia grodzki i *W. Janosik* sędzia okręgowy. Cena w pł. opr. 8.—

Odpowiedzialność podatkowa w świetle przepisów podatkowych, przepisów prawa powszechnego i udykatury. Opracował *W. Kubiak* . 2.50

Ordynacja podatkowa z orzecznictwem oprac. *Thaler* (r. 1934) . . . . , 3.50
w oprawie płóciennej 4.50

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 23/IV 1935 r. (komentarz z uwzględnieniem ordynacyj wyborczych) . . . . . 2,—

Prawo oddłużeniowe rolne, oprac. *H. Świątkowski* 5.50

Reforma rolna, Dodatkowe ustawy rolne, orzecznictwo, objaśnienia (rok 1937) . . . 7.—

Przepisy o kosztach sądowych — w oprawie . 3.20

Prawo o lichwie . . . . . 2.—

Jak sporządzić testament — *Wacław Janosik* sędzia okręgowy . . . . , 2.—

Ustawa o ubezpieczeniu społecznem. W przedmowie — organizacja Ubezpieczalń Społecznych, świadczenia składki. W tekście odsyłacze do rozporządzeń wykonawczych. Wydanie drugie . 1·60

Biuro wzorowe — Organizacja pracy biurowej
cena w oprawie 10.—

Rewizja bilansów i spółek akcyjnych . . 3.—

Zasady techniki badania bilansu — *T. Seifert* 3.60

Nowoczesny list sprzedażowy (str. 257) . 6.—

Raport kasowy (Lista dziennej sprzedaży). Przychód i rozchód. 50 podwójnych list, cena w okł. 4.—

Uproszczona księga rachunkowa dla właścicieli czynszowych — *K. Hamankiewicz* . . 7.0

Komis i Ajentura pod względem podatkowym i buchalteryjnym . . . . 5.—

Podstawy zarządzenia przedsiębiorstw... pg. red. *J. Witowskiego* cena w opr. 12.—

Polska Korespondencja Handlowa dla Wszystkich—*R. Rytewskiego* z objaśnieniami tranzakcji handlowych i techniki korespondencji, oraz ze zbiorem podań do władz i urzędów . . 3.—

Buchalteria bez buchaltera — *N. Maskilejsona* 3.—

WARSZAWA — **Przewodnik-Informator turystyczno-handlowy**, zawiera: wykaz instytucyj państwowych, samorządowych, użyteczności publicznej, hoteli, restauracyj, cukierń oraz instrukcje: jak należy przejść ulice w Warszawie, rozkład jazdy tramwajów i autobusów miejskich 1.50

Plan Wielkiej Warszawy ze spisem ulic . —.60

Do nabycia

w Księgarni „HAWU" Warszawa. Królewska 25. Tel. 239-18.

Kupno-Sprzedaż nieruchomości

Dom nowy, ul. Rybna, dochód 8.000 zł rocznie, cena 63.000 zł. Oferty do Admin. „Nieruchomość miejska" pod „G. B.".

Dom nowy, ul. Rybna, dochód 10.000 zł rocznie, cena 80.000 zł. Oferty do Admin. pod „Reflektant".

Dom nowy, ul. Dobra, pół domu, luksusowy winda, marmury, glazura, dochód 25.000 zł rocznie, dopłata 205 000 zł Oferty do Administracji „Nieruchomość miejska" pod „Luksus".

Dom nadzwyczaj luksusowy, dochód 45 000 zł rocznie, cena 485.000 zł. Oferty do Administracji „Nieruchomość miejska" pod „Mokotów".

Dom nowy, Mokotów, ul Madalińskiego, dochód 21.500 zł rocznie, B. G K. 20 000 zł, K. K. O 35.000 zł, dopłata 145 000 zł. Oferty do Administracji pod „Ładny".

Dom przedwojenny, dochód 42 000 zł rocznie, na 16—17% Oferty do Administracji „Nieruchomość miejska" pod „Szybka decyzja".

Dom przedwojenny, dochód 38 000 zł rocznie, potrzeba 250.000 na 12%. Oferty do Administracji „Nieruchomość Miejska" pod „A. S."

Administrację domu przyjmie prawnik, specjalista w sprawach własności nieruchomej. Pierwszorzędne referencje, gwarancja. Oferty do Administracji pod „Prawnik" lub 5 33-52 (4—7).

Przyjmę administrację domu udzielę gwarancji Oferty do Administracji pod „Energiczny".

Domy, przedwojenne nowe, całe oraz w różnych częściach, place i administracje domów, polecam. Oferty do Administracji pod „AIM".

OD ADMINISTRACJI: Prosimy Szanownych Prenumeratorów o dokładne i wyraźne podawanie adresów, aby zapobiec pomyłkom w wysyłce naszego czasopisma.

Zaprenumerować i nabyć czasopismo „Nieruchomość Miejska" można w naszych ajencjach:

LWÓW — „Gazeta Mieszkaniowa" Pasaż Hausmana 7. Tel. 107-59.
KRAKÓW — Bolesław Wyrwicz, ul. Wielopole 10.
KATOWICE — „Haga", Szczepaniak, ul. Piastowa 9.
POZNAŃ — Księgarnia Jarosława Leitgebera, ul. Marcinkowskiego 18.
ŁÓDŹ — Gustaw Heide, Widzew, ul. Wspólna 29.
GDYNIA — Księgarnia M. Niemierkiewicza Skwer Kościuszki 18. Tel. 17-14.
TORUŃ — Księgarnia Konrada Szmidta, ul. Wielkie Garbary 21. Tel. 22-80.
GRUDZIĄDZ — Księgarnia Władysława Kulerskiego, ul. Rynek 13.
INOWROCŁAW — Księgarnia Stefana Knasta, ul. Król. Jadwigi 29. Tel. 391.
BYDGOSZCZ — Wydział Właścicieli Nieruchomości Chrz. Ligi Pracy, ul. Seminaryjna 8 m. 1.

Punkty sprzedaży:

1. Antoni Karwecki, ul. Chełmińska 5.
2. Agata Reetz, skład papieru, ul. Poznańska 7.
3. Józefa Rutkowska, gazeciarnia, ul. Leszczyńskiego 2.
4. Stanisław Jarnath, ul. Ugory 44.
5. Paweł Kurnatowski, ul. Dworcowa 3.

GNIEZNO — Księgarnia I. Weissa, ul. Chrobrego 38.
SOSNOWIEC — Księgarnia „Wiedza", ul. 3 Maja 8.
BĘDZIN — Księgarnia Adolfa Żmigroda, ul. Kołłątaja 30. Tel. 28.

Ceny ogłoszeń: Cała str. (wym. 250×160 mm)—300 zł.; 1/2 str.—160 zł; 1/4 str.—85 zł.; 1/8 str.—45 zł.; 1/16 str. 25 zł.

Redaktor odpowiedzialny — **S. Cypin.** Wydawca — **H. Wajner.**

Drukarnia „SIŁA". Warszawa, Towarowa 2/4, tel.: 3-34-86 i 3-34-87.